

AJUNTAMENT DE VALÈNCIA

arquitecta directora
Inés Esteve Sebastià

equipo técnico
Casar - Montesinos - Camps
Garrigues abogados

DOC-3 DOCUMENTO DE ORDENACIÓN: NNUU

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

Marzo 2010

Modif. Julio 2013

**DOC-3 DOCUMENTO DE ORDENACIÓN:
NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN. FICHA DE PLANEAMIENTO**

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

TITULO PRELIMINAR

Capítulo Único: Generalidades

Art. 0.1.- Objeto.

Art. 0.2.- Ámbito de aplicación.

Art. 0.3. - Alcance.

Art. 0.4. - Definiciones.

Art. 0.5. - Clasificación y calificación del suelo.

Art. 0.6.- Obligatoriedad del Plan Especial.

Art. 0.7.- Documentación.

TITULO PRIMERO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Capítulo Único.- Instrumentos de desarrollo del presente PEP-EBIC 02

Art. 1.1.- Desarrollo mediante Estudios de Detalle.

Art. 1.2.- Ejecución del planeamiento.

**TITULO SEGUNDO: “AREA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ENTORNO DE PROTECCIÓN
DEL BIC”.**

**Capítulo Primero.- Condiciones Generales del Área de Calificación Urbanística Entorno de Protección
del BIC**

Art. 2.1.- Bienes incluidos.

Art. 2.2.- Régimen competencial. Autorización patrimonial previa.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

Capítulo Segundo.- Elementos Impropios, Distorsionantes o Inarmónicos

Art. 2.4.- Definición.

Art. 2.5.- Inadecuación volumétrica.

Art. 2.6.- Inadecuación situación espacial.

Art. 2.7.- Inadecuación formal.

Art. 2.8.- Inadecuación funcional.

Art. 2.9.- Fuera de Ordenación por afección patrimonial. Régimen de Intervención

Capítulo Tercero.- Deber de Conservación.

Art. 2.10.- Deber de Conservación de Inmuebles

Capítulo Cuarto.- Declaración de Ruina.

Art. 2.11.- Ruina

Capítulo Quinto.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias.

Art. 2.12.- Documentación para la solicitud de licencia de obras mayores.

Art. 2.13.- Documentación para la solicitud de licencia de obras de restauración o mantenimiento de fachadas.

Art. 2.14.- Documentación para la solicitud de licencia de obras menores.

Art. 2.15.-Obras ilegales.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

**TITULO TERCERO: CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS: RÉGIMEN DE
PROTECCIÓN Y TIPOS DE INTERVENCIÓN**

Capítulo Primero.- Principios Generales

Art. 3.1. Elementos incluidos en el catálogo.

Art. 3.2. Documentación del catálogo.

Capítulo Segundo.- Normas Generales de Intervención de los edificios catalogados

Sección Primera.- Niveles de Intervención y Actuaciones de Intervención

Art. 3.3.- Definición del nivel de protección.

Art. 3.4.- Definición de las obras y tipos de intervención.

Art. 3.5.- Intervenciones en edificios con nivel de protección integral.

Art. 3.6.- Intervenciones en edificios con nivel de protección parcial.

Art. 3.7.- Intervenciones en edificios con nivel de protección ambiental.

Art. 3.8.- Prohibición de derribo.

Art.3.9.- Situación de ruina en Edificios catalogados.

Art. 3.10.- Obligación de reconstruir en edificios catalogados individualmente.

Art. 3.11.- Aprovechamiento y ocupación de los inmuebles incluidos en el Catálogo.

Art. 3.12.- Agregación de edificios protegidos en obras de rehabilitación.

Sección Primera.- Condiciones Pormenorizadas de Intervención en edificios catalogados

Art. 3.13.- De las condiciones generales de la edificación.

Art. 3.14.- Parámetros Tipológicos, Morfológicos y Materiales.

1.- Parcelación.

2.- Definición del color del edificio.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

3.- Instalaciones y cuerpos emergentes sobre las fachadas y cubiertas.

Capítulo Tercero.- Regulación Bienes Inmuebles pertenecientes al Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano

Sección Primera.- Normas Particulares de los Bienes de Interés Cultural

Art. 3.15.- Bienes de interés cultural

Art. 3.16.- Usos pormenorizados.

Art. 3.17.- Parámetros urbanísticos.-

Art. 3.18.- Condiciones de intervención.

Art. 3.19.- Declaración de ruina del Bien de Interés Cultural.

TITULO CUARTO: REGULACIÓN DE EDIFICACIONES NO CATALOGADAS INCLUIDAS EN EL ENTORNO DE PROTECCIÓN

Capítulo Primero.- Generalidades.

Art. 4.1.- De las condiciones generales de la edificación

Art. 4.2.- Tipo de Intervenciones permitidas.

Art. 4.3.- Parámetros Tipológicos, morfológicos, y materiales.

1. Condiciones de parcela.

2. Altura de Cornisa.

3. Enrase de cornisas.

4. Tolerancia de Alturas.

5. Perfiles y cubiertas.

6. Sótanos y semisótanos.

7. Planta baja.

8. Criterios para composición de fachadas.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

- 9. Cuerpos y elementos salientes.**
- 10. Entrantes en las fachadas.**
- 11. Fachadas laterales recayentes a la vía pública.**
- 12. Materiales.**
- 13. Carpintería.**
- 14. Cerrajería.**
- 15. Cantería.**
- 16. Color.**

Art. 4.4.- Reedificación forzosa.

Art. 4.5.- Obligación de edificación sustitutoria.

TITULO QUINTO: RÉGIMEN DE USOS

Capítulo Único.- regulación de usos y actividades del Área de Calificación Urbanística Entorno de Protección del BIC.

Art. 5.1.- Usos.

Art. 5.2.- Aparcamientos.

Art. 5.3.- Condiciones funcionales y de uso de las edificaciones catalogadas.

Art. 5.4.- Condiciones particulares de los espacios libres de uso privado.

TITULO SEXTO: REGULACIÓN DEL ENTORNO URBANO.

Capítulo Único.- Generalidades.

Art. 6.1. Condiciones generales.

Art. 6.2.- De las alineaciones y estructura viaria.

Art. 6.3.- Condiciones de intervención en los Espacios Libres y Viarios.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

Art. 6.4.- Áreas de Diseño Urbano.

Art. 6.5.- De las instalaciones.

Art. 6.6.- De las redes de suministro y alumbrado público.

Art. 6.7.- Protección del patrimonio arbóreo.

TITULO SEPTIMO: REGULACIÓN DE LA PUBLICIDAD.

Capítulo Único.- Generalidades.

Art. 7.1.- Publicidad en el ámbito del PEP-EBIC 02.

TITULO OCTAVO: CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Capítulo Único.- Delimitación del Área de Protección Arqueológica y Regulación de las Actuaciones.

Art. 8.1.- Áreas de protección arqueológica.

Art. 8.2.- Actuaciones arqueológicas.

Art. 8.3.- Actuaciones arqueológicas previas a la ejecución de obras en zonas de protección arqueológicas o paleontológicas.

Art. 8.4.- Actuaciones arqueológicas en obras ya iniciadas fuera de las zonas de protección arqueológica.

TITULO PRELIMINAR

Capítulo Único: Generalidades

Art. 0.1.- Objeto.

1. El objeto del presente Plan Especial de Protección de Entorno del BIC, Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar (en adelante, PEP-EBIC 02) es la regulación patrimonial, urbanística y paisajística de los bienes inmuebles y espacios que integran el entorno de protección de la iglesia de Nuestra Señora de Campanar.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

2. En consecuencia, la finalidad de este PEP-EBIC 02 se concreta en el cumplimiento de los siguientes objetivos:
 - a. Desarrollar y cumplir con las determinaciones de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano para los entornos de protección de los bienes de interés cultural, principalmente sustanciadas en el artículo 39.3 apartados de la a) a la g) de la Ley 5/2007 de 9 de febrero, de la Generalitat, de modificación de la LPCV.
 - b. Desarrollar y cumplir con las determinaciones de la Ley Urbanística Valenciana para los planes especiales de protección y para los catálogos de edificación protegida, principalmente sustanciadas en el artículo 38 del texto legal y en los artículos 184 a 189 del reglamento de desarrollo, Ley 16/2005 de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y Decreto 67/2006, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y gestión Territorial y Urbanística.
 - c. Desarrollar y cumplir con las determinaciones de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje de la Comunitat Valenciana para los entornos de protección de los bienes de interés cultural, principalmente sustanciadas en los artículos 21 de la ley y 48.4 del reglamento de desarrollo, Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje y DECRETO 120/2006, de 11 de agosto, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Paisaje de la Comunitat Valenciana.
3. Para la consecución de estos tres grandes objetivos este plan especial deberá articular las siguientes medidas:
 - a. Inclusión de las determinaciones propias derivadas de la legislación patrimonial para los bienes de interés cultural y definición de los actos de uso de suelo y aprovechamiento en los espacios que conforman el suelo ocupado por el bien de interés cultural.
 - b. Delimitación de los bienes inmuebles y de los espacios libres y viarios adscritos al entorno de protección del bien de interés cultural por cualquiera de los criterios determinativos fijados por la legislación patrimonial.
 - c. Definición de los actos de uso de suelo y aprovechamiento en los espacios libres, edificados y edificables que están incluidos en el entorno de protección del bien de interés cultural, con expresión de aprovechamientos, volumen y forma de las edificaciones, condiciones de parcela y de su utilización, desde la perspectiva de la conservación de las tipologías originales.
 - d. Estudio y análisis de la estructura urbana, con el fin de compatibilizar su regulación con las exigencias de la legislación patrimonial.
 - e. Redacción del Catálogo de Bienes y Espacios protegidos del ámbito del plan especial con identificación de los bienes de relevancia local que resulten incluidos, así como con las determinaciones propias de regulación que establece la legislación.
 - f. Revisión de las determinaciones urbanísticas contenidas en el PEPRI CASCO DE CAMPANAR (Ad 21.05.92 BOP 27.06.92), con el fin de adecuarlas a las nuevas determinaciones legales

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

Art. 0.2.- Ámbito de aplicación.

1. El ámbito de aplicación del presente PEP-EBIC 02 queda establecido en el plano de ordenación nº O-01 "Ámbito del Plan Especial de Protección del entorno del BIC".
2. El ámbito objeto de planeamiento, pertenece al núcleo o casco histórico de Campanar. Se trata de la zona que rodea la Iglesia de Nuestra Señora de la Misericordia y que se apoya en las dos vías de acceso al templo, la calle Grabador Enguídanos y el trazado de la acequia de Rascanya.

Esta área está básicamente compuesta por las manzanas catastrales 39377, 39369, 39353 y 40378 – íntegras- y 39372, 38376, 39364, 40361 y 39354 –todas ellas parcialmente-.

3. El ámbito está definido al norte por la calle Benidorm, cuyo nombre histórico hasta el siglo XIX fue calle Mayor, trazada sobre el camino histórico de acceso al asentamiento desde la ciudad de Valencia. Se incluyen en el ámbito las parcelas correspondientes a los edificios que definen el lado norte de la plaza de la Iglesia, así como el ámbito viario hasta llegar a la intersección con la calle Molino de la Marquesa. El límite este se define por las edificaciones que conforman la manzana que constituye el frente este de la plaza de la Iglesia e incluye, por lo tanto los inmuebles del primer tramo de la calle Juan Aguilar. De igual forma que cuando se analizaba el límite norte, se incluyen dentro del ámbito los espacios viarios correspondientes a las calles Avenida Médico Vicente Torrent y Obispo Soler hasta su intersección con la calle Rascanya. Por el oeste el límite del ámbito se define a partir de la calle Grabador Enguídanos entre las transversales Molino de la Marquesa y Valdelinares; dentro del ámbito se incluyen los edificios con frente a esa calle de las manzanas 39377 y 39369, así como el gran espacio libre que constituye la manzana 39353, espacio que es propiedad municipal y sobre el que en estos momentos se está construyendo un jardín público. Se incluye también el edificio que conforma la esquina entre las calles Barón de Barcheta y plaza de Badajoz, pues su relación visual con el campanario de la iglesia es sumamente intensa. El ámbito incluye por el sur las edificaciones que conforman la plaza de la iglesia y el gran espacio libre antes aludido, de tal manera que el límite permite la vinculación de la alquería de "Pallardó", hoy centro de servicios sociales; la articulación entre este equipamiento y las manzanas vinculadas a la plaza de la Iglesia corresponde a la calle Dragaminas.

Art. 0.3.- Alcance.

1. El PEP-EBIC 02, es el documento regulador del planeamiento urbanístico de desarrollo en las zonas por él delimitadas. Modifica y complementa, en su ámbito de aplicación, las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Valencia, así como del PEPRI CASCO DE CAMPANAR.
2. De acuerdo con ello, las actuaciones urbanísticas que pretendan realizarse en el ámbito de aplicación del presente PEP-EBIC 02 se regirán, en primer lugar, por las disposiciones del presente Plan Especial, en lo no previsto por el mismo por las previsiones del Plan Especial de Protección y Reforma Interior Casco de Campanar y del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.

Art. 0.4.- Definiciones.

A los efectos de estas Normas Urbanísticas se entiende por:

1. Tipología de la edificación:

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

La organización y distribución de los espacios interiores y exteriores, adecuados a usos y funciones concretas, que se presentan en esquemas típicos repetidos, según las épocas, clases sociales, usos y carácter de las edificaciones.

2. Envolvente externa:

Las partes de la edificación en contacto con el exterior, que comprende los cerramientos de la edificación (fachadas, medianerías, patios, porches, cubiertas, zaguanes abiertos, patios cubiertos con cristaleras, toldos o lucernarios).

3. Estructura interna:

La disposición y articulación de los espacios y elementos más significativos que conforman la tipología.

4. Estructura portante:

La que transmite las cargas y esfuerzos acumulados de la masa del edificio al terreno (muros de carga, pilares, columnas, vigas, jácenas, cimentaciones, etcétera).

5. Estructura sustentante:

La que transmite como carga solamente su propio peso, más la sobrecarga de uso que soporta (viguetas, forjados, escaleras, halcones, voladizos, etcétera).

6. Crujía del edificio:

El espacio comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.

7. Añadido:

Todo elemento que, construido en fecha posterior al edificio original, no reviste ningún interés para la lectura tipológica del mismo y que por sus propias características tampoco puede ser considerado de interés histórico, artístico, estructural, cultural o sociológico.

Art. 0.5.- Clasificación y calificación del suelo.

1. El presente Plan Especial de Protección del Bien de Interés Cultural Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar abarca exclusivamente suelo urbano, según la clasificación del suelo establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia.
2. La calificación urbanística de este suelo es la prevista en el Plan General de Ordenación Urbana de Valencia, subzona CHP-3 "Poblats y Pobles del Nord, del Sud i de l'Oest".
3. Con objeto de pormenorizar los distintos regímenes de usos, las condiciones de parcela, de volumen y forma, funcionales y estéticas de la edificación, el presente PEP-EBIC 02 establece una única área de calificación urbanística que comprende la totalidad del ámbito, denominada "*Área de Entorno de Protección del BIC*" que sustituye en el ámbito del PEP-EBIC 02 a las áreas de calificación urbanística definidas en el Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Campanar. Se representa en el Plano O-02 "Régimen Urbanístico".

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

4. Se mantiene la calificación de los sistemas locales existentes, adaptando la nomenclatura al Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística vigente, decreto 67/2006 de 12 de Mayo del Consell y se representan en el plano de ordenación nº O-02 Régimen Urbanístico. Su regulación pormenorizada será la que se define en este PEP-EBIC 02.

Art. 0.6.- Obligatoriedad del Plan Especial.

Las prescripciones de las normas y planos del presente PEP-EBIC 02 son de obligado cumplimiento para la Administración y para los particulares.

Art. 0.7.- Documentación.

Los documentos que integran el Plan Especial de Protección del Bien de Interés Cultural IGLESIA PARROQUIAL DE NUESTRA SEÑORA DE LA MISERICORDIA DE CAMPANAR, son los que se describen a continuación:

- DOC-1 DOCUMENTO DE INFORMACION
 - Memoria Informativa
 - Planos de Información
- DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACION: MEMORIA Y PLANOS
 - Memoria Descriptiva y Justificativa y Estudios Complementarios.
 - Planos de Ordenación
- DOC-3 DOCUMENTO DE ORDENACION: NNUU
 - Normas urbanísticas y de protección
 - Ficha de planeamiento
- DOC-4 FICHAS PORMENORIZADAS
 - Listado de edificaciones protegidas
 - Fichas pormenorizadas

TITULO PRIMERO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Capítulo Único.- Instrumentos de desarrollo del presente PEP-EBIC 02

Art. 1.1.- Desarrollo mediante Estudios de Detalle.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

La ordenación contenida en el PEP-EBIC 02 se considera finalista, por lo tanto no se permite la redacción de Estudios de Detalle en el ámbito de este plan.

Art. 1.2.- Ejecución del planeamiento.

Este PEP-EBIC 02 se ejecutará mediante los instrumentos previstos en la Legislación Urbanística, que deberán ser aprobados por la Administración a la que dicha normativa le confiera tal competencia, formulándose y tramitándose en conformidad con la misma y debiendo contener los documentos, determinaciones y previsiones que en ella se establezca.

TITULO SEGUNDO: ÁREA DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA “ENTORNO DE PROTECCIÓN DEL BIC”

Capítulo Primero.- Condiciones Generales del Área de Calificación Urbanística Entorno de Protección del BIC.

Art. 2.1.- Bienes incluidos.

1. Dentro del Área de Calificación Urbanística “Entorno de Protección del BIC” se incluyen los bienes catalogados, los bienes que no forman parte del catalogo y todos los sistemas locales-red secundaria incluidos en el ámbito, las zonas verdes, los servicios públicos y la red viaria. Los elementos incluidos en el área se definen en el plano de ordenación O-02c Parámetros Urbanísticos de la Ordenación. Resulta de aplicación para todos estos elementos la normativa de carácter general que contienen estas ordenanzas y con carácter pormenorizado la que se define a continuación en cada caso.
2. Respecto de los bienes catalogados se representan en el plano de ordenación O-04b Niveles de protección. Áreas de vigilancia Arqueológica. Además de las determinaciones generales de estas ordenanzas en particular su régimen de protección e intervención se desarrolla en el TITULO Tercero: Catalogo de bienes y espacios protegidos: régimen de protección y tipos de intervención y en las Fichas pormenorizadas de cada elemento.
3. A los Bienes no catalogados resultara de aplicación la normativa pormenorizada contenida en el TITULO cuarto: Regulación de edificaciones no catalogadas incluidas en el entorno de protección
4. Los elementos definidos como dotacionales son:

Dotaciones públicas o equipamientos: En todos los casos se trata de bienes catalogados, por lo que su régimen de protección e intervención se desarrolla en el TITULO Tercero: Catalogo de bienes y espacios protegidos: régimen de protección y tipos de intervención y en las Fichas pormenorizadas de cada elemento.

SP/ S- ED (publico). La Casa Barón de Barcheta y el espacio libre trasero calificado como EL/S-JL

SP/ S- ED (publico). La Alquería de Pallardo

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

Zonas verdes, red viaria y aérea peatonal se estará a lo dispuesto TITULO sexto: Regulación del entorno Urbano.

EL/ S- JL La plaza de la Iglesia y el Espacio libre recayente a la calle Dragaminas

S-PV calle Dragaminas, Barón de Barcheta, virgen de Campanar, y viario circundante a plaza de la Iglesia.

S-RV calle Benidorm y Grabador Enguidanos.

Como dotacional privado.

SP-6*/ S- AT* (privado). La Iglesia y el conjunto de las edificaciones que conforman la Casa Abadía

Art. 2.2.- Régimen competencial. Autorización patrimonial previa.

De conformidad con lo previsto en el artículo 39.3.d) de la Ley 5/2007, de reforma de la Ley 4/98 del Patrimonio Cultural Valenciano, cualquier intervención que se lleve a cabo en los inmuebles señalados en el plano de ordenación O-07 Régimen Competencial deberá contar con autorización previa de la Conselleria competente en materia de protección de Patrimonio.

Dicha autorización previa a la concesión de la licencia municipal de obras, será emitida, una vez estudiada la compatibilidad patrimonial de la actuación que se pretende. En la autorización preceptiva que exige la Ley 4/1998, y sus sucesivas reformas, de Patrimonio Cultural Valenciano, se podrán imponer las condiciones a las que deberá ajustarse la obra, intervención o actividad a realizar.

Los actos de intervención realizados en estas zonas contraviniendo las exigencias previstas en este precepto se considerará ilegales y les resultará de aplicación las previsiones establecidas en los artículos 2.20

Capítulo Segundo.- Elementos Impropios, Distorsionantes o Inarmónicos

Art. 2.4.- Definición.

1. De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 5/2007 de 9 de febrero, art. 39.2.f, se consideran elementos impropios, distorsionantes o inarmónicos en el ámbito del presente PEP-EBIC 02 al inmueble o la parte de este que no se ajusta a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona.
2. En concreto se consideran elementos impropios, distorsionantes o inarmónicos los inmuebles o elementos que se encuentren en las siguientes situaciones:
 - a. Inadecuación volumétrica. Cuando el edificio, o parte de él, excede en volumen del máximo autorizado por el régimen urbanístico propuesto.
 - b. Inadecuada situación espacial. Se trata de aquellos inmuebles o partes de estos, cuya ubicación en lugares, vías públicas, espacios libres públicos o privados no es compatible con las determinaciones del régimen urbanístico propuesto por este plan.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

- c. Inadecuación formal. Se trata de elementos que por sus características, dimensiones, materiales, forma, textura, color, etc., resultan perturbadores respecto al ambiente y paisaje urbano del ámbito protegido o resultan contradictorios con la normativa de este plan especial.
 - d. Inadecuación funcional. Uso o actividades inadecuados por resultar contrarios al régimen de usos establecido por el nuevo Plan para favorecer la conservación del Bien de interés cultural y de los bienes incluidos en entorno de protección.
- 3. Los elementos que tienen esta consideración en el ámbito de este PEP-EBIC 02 se encuentran definidos en el Plano de Información I-03 y I-04 Estado actual. Análisis del Espacio edificado y Espacio libre. En el caso de los bienes catalogados, los elementos impropios, distorsionantes o inarmónicos definidos se señalan en la correspondiente Ficha pormenorizada del Catalogo.
 - 4. Los elementos que tienen esta consideración en el ámbito de este PEP-EBIC 02 serán declarados fuera de Ordenación y su régimen de intervención será el previsto en el PGOU de Valencia.

Art. 2.5.- Inadecuación volumétrica.

- 1. Los inmuebles que excedan del número de plantas permitidas se someterán al régimen de fuera de ordenación sustantivo o diferido previsto en el PGOU.
- 2. En los supuestos en que la inadecuación volumétrica sea parcial, esto es, cuando cuerpos impropios desconfiguran la tipología volumétrica, normalmente a través de excesos en partes del inmueble (incluso. elementos tales como cajas de escaleras, cuartos de instalaciones, desvanes, trasteros, etc.), se someterán al régimen de fuera de ordenación diferido previsto en el PGOU.

Art. 2.6.- Inadecuación situación espacial.

- 1. Los inmuebles o partes de inmuebles cuya ubicación en lugares, vías públicas, espacios libres públicos o privados no es compatible con las determinaciones del régimen urbanístico propuesto por este Plan se someterán al régimen de fuera de ordenación sustantivo o diferido previsto en el PGOU.

Art. 2.7.- Inadecuación formal.

- 1. Se consideran elementos inadecuados formalmente aquellos elementos o tratamientos que por sus características, dimensiones, materiales, forma, textura, color, etc. resulten perturbadores respecto al ambiente y paisaje urbano del ámbito protegido o resulten contradictorios con la normativa de este plan. Se someterán al régimen de fuera de ordenación adjetivo previsto en el PGOU.

Art. 2.8.- Inadecuación funcional.

- 1. Se trata de los inmuebles en los que se desarrollen usos o actividades inadecuados por resultar contrarios al régimen de usos establecido por el nuevo Plan para favorecer la conservación del Bien de interés cultural y de los bienes incluidos en entorno de protección. Se someterán régimen de uso fuera de ordenación previsto en el PGOU.

Art. 2.9.- Fuera de Ordenación por afección patrimonial. Régimen de Intervención.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

1. Es objeto de este PEP-EBIC 02 fijar el régimen jurídico de aquellos elementos que afectan negativamente al patrimonio cultural. No es su objeto regular el régimen de fuera de ordenación urbanístico, ni la identificación de aquellos elementos que están en este régimen por aplicación de la normativa del planeamiento general y de la normativa urbanística.
2. Los elementos definidos por el PEP-EBIC 02 como fuera de ordenación a los efectos previstos en el art 39 2h) de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano 5/2007 se representan en el Plano de Ordenación O-02b Fuera de ordenación por afección patrimonial.

Capítulo Tercero.- Deber de Conservación.

Art. 2.10.- Deber de conservación de inmuebles.

1. Con carácter general los propietarios de inmuebles ubicados dentro del ámbito de actuación del presente PEP-EBIC 02 tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras necesarias para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio.
2. Sin perjuicio de lo anterior, los propietarios y poseedores por cualquier título de Bienes de Interés Cultural, Bienes de Relevancia Local o Bienes Catalogados están obligados a conservarlos y a mantener la integridad de su valor cultural.

Capítulo Cuarto.- Declaración de Ruina.

Art. 2.11.- Ruina.

1. Procederá la declaración de ruina de los inmuebles ubicados en el ámbito de actuación del presente PEP-EBIC 02 que se encuentren en las situaciones previstas en el artículo 210.1 y 2 de la LUV o en su caso la que establezca la normativa urbanística aplicable en cada momento.
2. Para la declaración de ruina de un edificio se seguirá el procedimiento previsto en la normativa urbanística aplicable, pudiendo el Ayuntamiento adoptar las medidas que estime oportunas para evitar eventuales daños físicos como consecuencia del estado del inmueble.
3. Cuando la declaración de ruina afecte a edificio que se encuentren dentro del ámbito del presente PEP-EBIC 02 que no esté siendo objeto de ningún procedimiento de catalogación o protección, esta declaración implicará para el dueño del edificio la obligación de rehabilitarlo o demolerlo a su elección.

En caso de optar por su demolición, se cumplirán las condiciones expresadas en Art. 4.5 Reedificación Forzosa, incluido en estas Normas. Esta nueva construcción deberá respetar las condiciones estéticas impuestas en el presente PEP-EBIC 02.

De transcurrir el plazo citado sin que el dueño del inmueble hubiera cumplido dicha obligación, el Ayuntamiento incluirá el inmueble en el Registro de Solares y Edificios a Rehabilitar, siéndole de aplicación las previsiones de la normativa urbanística aplicable que regula esta clase de inmuebles.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

Capítulo Quinto.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias.

Art. 2.12.- Documentación para la solicitud de licencia de obras mayores.

1. Para la obtención de licencia de obras deberá aportarse la documentación exigida en el PGOU y en la normativa urbanística aplicable, que se exige en función del tipo o alcance de la obra a realizar. Junto a esta documentación deberá presentarse un anexo denominado "Justificación de adaptación a las condiciones del entorno de protección".
2. El anexo "Justificación de adaptación a las condiciones del entorno de protección" contendrá: memoria, planos, fotografías o fotomontajes, estudios ambientales del conjunto urbano, perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana en que se halla el edificio para el que se solicita licencia, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta que muestre su adecuación, escala y armonización con el ambiente urbano.
3. Los proyectos de construcción o reforma de edificios colindantes a edificios catalogados o de antigüedad superior a 50 años, deberán contener un estudio técnico detallado de las condiciones de conservación y estabilidad de estas edificaciones antiguas, de los riesgos reales que para éstas supone la intervención propuesta y de las medidas y soluciones constructivas que se tomarán para evitar posible daños en estos edificios.
4. Para los inmuebles que estén en contacto con el Bien de Interés Cultural de la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar, que se identifican con el criterio 1 en el Plano de Ordenación O-04a, se requerirá una memoria expositiva de la afección de la actuación que se pretende realizar sobre el Bien de Interés Cultural suscrita por técnico competente.

A la vista de la actuación que se pretende realizar y de la afección de la misma, el Ayuntamiento podrá bien requerir la aportación de nueva documentación con el fin de justificar el método y técnicas que se van a emplear para su ejecución, o bien imponer condiciones en la ejecución de la actuación solicitada.

5. Una vez finalizadas las obras, el promotor deberá presentar una memoria detallada de la ejecución realizada en la que se justifique:
 - a. El cumplimiento de las condiciones impuestas, en especial indicando el procedimiento seguido, las técnicas de construcción y materiales utilizados, las medidas de protección adoptadas durante la ejecución de la actuación.
 - b. El resultado de la actuación, mediante un dossier fotográfico en el que se pueda apreciar tanto la ejecución de la actuación autorizado, como su incidencia y relación con el resto de los inmuebles, en especial, con los inmuebles protegidos y con los elementos y valores que conllevaron la inclusión de los mismos en el catálogo de bienes y espacios protegidos.
6. Con carácter general solo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por la licencia de intervención, la cual contemplara conjuntamente todas las actuaciones que hayan de realizarse en el inmueble y el resultado final de las mismas.
7. Al tratarse de intervenciones en edificios catalogados, los documentos que podrán exigirse variarán con arreglo al siguiente listado:

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

Planos de información del estado actual, que constarán de:

Plantas de los distintos niveles, incluyendo planta de cubiertas y sótanos a escala 1/50.

Planos de fachadas, alzados interiores y traseros, a escala 1/50.

Secciones indicativas longitudinales y transversales, a escala 1/50.

Planos de las zonas libres, jardines, o patios interiores, con indicación de todos sus elementos de fábrica (muros, exedras, fuentes, tipo y aparejo de la pavimentación, etcétera) y vegetales (especies arbóreas, porte y ubicación exacta de cada árbol, clases de arbusto, setos, etcétera), a escala 1:100 o 1:50.

Detalles de acabados interiores del edificio con indicaciones de pavimentación, revestimientos, ventanas, barandillas, escaleras, alféizares, etcétera, a escalas 1:50 a 1:20.

Estudio de volúmenes y cuerpos del edificio y sus relaciones morfológicas o compositivas, a escala 1:200 a 1:100.

Planos de su evolución y transformaciones, identificación de añadidos y ampliaciones con sus fechas, evolución de los usos posteriores.

Documentación histórica e historiográfica del inmueble o solar y su entorno, caso de ser conocido, con referencia a:

Autor, arquitecto, planos originales, promoción y uso inicial.

Grabados antiguos, documentos literarios, fotografías de época, así como la evolución del entorno urbano en que se halla, alineaciones y ubicación aproximada en planos antiguos de Valencia.

Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y del estado actual de las estructuras, de los detalles interiores, fachadas, patios, colores, decoraciones, molduras, etcétera, así como del alzado de los edificios contiguos a la misma manzana y perspectivas de la calle en que se encuentre; y en su caso dibujos expresivos del análisis formal y efectos de su perspectiva urbana (ritmo de huecos, luces, colores, etcétera).

Art. 2.13.- Documentación para la solicitud de licencia de obras de restauración o mantenimiento de fachadas.

1. Para la concesión de licencia municipal para la ejecución de obras que tengan por objeto la restauración o el mantenimiento de fachadas –aún cuando se consideren obras menores- se exigirá una documentación que defina detalladamente las obras a realizar. Estará constituida por:
 - a. Alzado tanto del estado inicial como del resultante de las obras.
 - b. Responsable técnico de las mismas.
 - c. Medidas de protección y seguridad de la vía pública y de las propias obras.
 - d. Seguro de responsabilidad civil sufragado por los promotores de las obras.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

2. Si existen rótulos o anuncios en el inmueble en que se acometen las obras, deberán reflejarse en los alzados correspondientes y ser autorizados expresamente en la licencia municipal. En todo caso la disposición y diseño de dichos rótulos y carteles anunciadores deberá buscar la integración formal en el resto de la fachada y se efectuará atendiendo a las reglas previstas en el Título Séptimo, artículo 7.1.

Art. 2.14.- Documentación para la solicitud de licencia de obras menores.

1. Las obras menores que se realicen en el ámbito del presente PEP-EBIC 02 requerirán la aportación de la documentación exigida en el PGOU y en la normativa urbanística aplicable.
2. Excepcionalmente, para los inmuebles que estén en contacto con el Bien de Interés Cultural de la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar, que se identifican con el criterio 1 en el Plano de Ordenación O-04a, se requerirá una memoria expositiva de la afección de la actuación que se pretende realizar sobre el Bien de Interés Cultural suscrita por técnico competente.

A la vista de la actuación que se pretende realizar y de la afección de la misma, el Ayuntamiento podrá bien requerir la aportación de nueva documentación con el fin de justificar el método y técnicas que se van a emplear para su ejecución, o bien imponer condiciones en la ejecución de la actuación solicitada.

Art. 2.15.-Obras ilegales.

1. Las obras realizadas sin autorización o apartándose del contenido de ésta se considerarán ilegales y el Ayuntamiento previa audiencia y con expreso apercibimiento de ejecución subsidiaria, requerirá al promotor de las mismas la restitución de los valores afectados, mediante la remoción, demolición o reconstrucción de lo hecho.
2. Si no fuera atendido el requerimiento, la Administración realizará la restitución con cargo al responsable de la infracción.
3. De la ejecución de las obras realizadas sin autorización o apartándose del contenido de la misma serán responsables solidarios el promotor, el constructor y el técnico director de la misma.
4. La ejecución de dichas actuaciones conllevará la imposición de las sanciones previstas en la normativa urbanística aplicable.

TITULO TERCERO: CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS: RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y TIPOS DE INTERVENCIÓN

Capítulo Primero.- Principios Generales

Art. 3.1. Elementos incluidos en el catálogo.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

1. El presente PEP-EBIC 02 procede a la catalogación individualizada de aquellos edificios y elementos de interés, así como a la conservación estructural de las tramas urbanas en que éstos se inscriben. Esta conservación Arquitectónica y Urbanística no obsta para que se den las necesarias obras de conservación, restauración o rehabilitación, con las condiciones señaladas en estas ordenanzas.
2. Se incluyen dentro del catálogo los inmuebles protegidos, los inmuebles arqueológicos, los bienes de relevancia local y los bienes de interés cultural siguientes:
 - a. Se incluyen como bienes inmuebles protegidos los inmuebles que ocupan las siguientes parcelas:

PARCELAS INCLUIDAS EN EL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS			
P. AMBIENTAL	3937701	CALLE BENIDORM / CALLE GRABADOR ENGUIDANOS	11
P. PARCIAL	3937702	CALLE BENIDORM	9
P. INTEGRAL	3937711	PLAZA DE LA IGLESIA / CALLE BARÓN DE BARCHETA	10
P. PARCIAL	3937712	CALLE BARÓN DE BARCHETA	4
P. AMBIENTAL	3937713	CALLE BARÓN DE BARCHETA	6
P. AMBIENTAL	3937717	CALLE GRABADOR ENGUIDANOS	19
P. AMBIENTAL	3937718	CALLE GRABADOR ENGUIDANOS	17
P. AMBIENTAL	3937719	CALLE GRABADOR ENGUIDANOS	15
P. PARCIAL	3937720	CALLE GRABADOR ENGUIDANOS	13
P. AMBIENTAL	3937721	CALLE GRABADOR ENGUIDANOS	11
P. PARCIAL	3837611	CALLE GRABADOR ENGUIDANOS / PLAZA BADAJOZ	22
P. AMBIENTAL	3936901	CALLE BARÓN DE BARCHETA / CALLE DRAGAMINAS	3
P. PARCIAL	3936905	CALLE BARÓN DE BARCHETA	13
P. AMBIENTAL	3936906	CALLE BARÓN DE BARCHETA	11
P. AMBIENTAL	3936907	CALLE BARÓN DE BARCHETA	9
P. AMBIENTAL	3936908	CALLE BARÓN DE BARCHETA	7
P. AMBIENTAL	3936909	CALLE BARÓN DE BARCHETA	5
P. PARCIAL	3936401	PLAZA DE LA IGLESIA / CALLE VIRGEN DE CAMPANAR	14
P. PARCIAL	3936407	PLAZA DE LA IGLESIA	13
P. PARCIAL	4036116	CALLE VIRGEN DE CAMPANAR / CALLE OBISPO SOLER	1
P. AMBIENTAL	4036117	PLAZA DE LA IGLESIA	16
P. AMBIENTAL	4037804	JUAN AGUILAR	8
P. PARCIAL	4037805	PLAZA DE LA IGLESIA	17-18-19
P. PARCIAL	4037806	PLAZA DE LA IGLESIA	20-21
P. AMBIENTAL	3937205	AVENIDA MÉDICO VICENTE TORRENTE	22
P. PARCIAL	3937206	PLAZA DE LA IGLESIA	1
P. PARCIAL	3937207	PLAZA DE LA IGLESIA	2
P. PARCIAL	3937208	PLAZA DE LA IGLESIA	3

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

P. PARCIAL	3937209	PLAZA DE LA IGLESIA	4
P. PARCIAL	3937210	PLAZA DE LA IGLESIA	5
P. PARCIAL	3935401	CALLE GRABADOR ENGUÍDANOS	45

- b. Como ámbitos de afección arqueológica se incluye en el Catálogo: el “Área de entorno de protección del BIC” que coincide con la superficie del ámbito completo del plan especial y tiene la cualidad de área de vigilancia arqueológica; la zona definida integra el tejido urbano, el espacio libre público y la alquería de Pallardo hasta el trazado de la línea de la acequia de Rascaya e incluye por lo tanto la zona definida en fase de estudios previos como zona de presunción de hallazgos arqueológicos relacionados con restos del “fossar” de la Iglesia en la plaza de la Iglesia. La zona definida como área de vigilancia arqueológica se representa en PLANO DE ORDENACION O-04 Niveles de Protección Áreas Arqueológicas.
- c. Del análisis exhaustivo de la edificación con interés patrimonial se deduce que no existen en el ámbito del PEP- EBIC 02 bienes inmuebles que merezcan la calificación de Bien de Relevancia Local.
- d. Como Bien de Interés Cultural se incluye en este Catálogo la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar, formada por las siguientes edificaciones e Inmuebles: la propia Iglesia; la casa abadía situada en la plaza de la Iglesia que linda directamente con el cuerpo de la nave de la Iglesia; la edificación lindante con la casa abadía por el norte y recayente también a la plaza de la Iglesia, y, por último, el espacio libre al que recae la capilla de la comunión conocida como capilla de la Virgen y la edificación que linda con la casa abadía.
3. Cuando la Conselleria competente en materia de cultura aprecie la existencia de inmuebles que deban ser incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural como Bienes de Relevancia Local, y que no consten Catalogados, lo comunicará al Ayuntamiento, a los efectos de suspender el régimen de intervención durante la tramitación del correspondiente expediente en aras a la inclusión de dicho inmueble en el referido Inventario.

Cuando en un edificio no catalogado, tras su examen oportuno, se produjeran hallazgos de interés, podrán limitarse cautelar y provisionalmente las obras de intervención a las propias de uno catalogado, procediéndose a una modificación del catálogo para incluirlo.

Art. 3.2. Documentación del catálogo.

Parte con eficacia normativa:

- a) La ficha de cada elemento catalogado.

En DOC-4 FICHAS PARTICULARIZADAS se incluye listado de los elementos incluidos en el Catálogo y fichas particularizadas para cada elemento incluido en él. La ficha contiene el nivel de protección, datos identificativos del inmueble, descripción de sus características constructivas, estado de conservación y prescripciones para su mejorar, uso actual y propuesto especificando su destino público o privado, aspectos que determina la normativa urbanística de aplicación y que se describen en el apartado siguiente.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

b) Plano o planos de situación del inmueble catalogado, elemento o espacio protegido y fotografías.

El plano de ordenación correspondiente al catálogo es el O-03 CATÁLOGO, incluido en DOC-2 DOCUMENTO DE ORDENACIÓN. En el plano, se representan los elementos protegidos y los elementos pertenecientes al inventario de Patrimonio Cultural Valenciano, con sus Entornos de Protección. Se definen los niveles de protección y se definen las áreas de protección arqueológica coincidentes con el ámbito de redacción.

Las fichas pormenorizadas, En DOC-4 FICHAS PORMENORIZADAS contienen plano de situación del inmueble catalogado, y fotografías.

c) Normativa de aplicación, diferenciada para cada grado de protección.

Las Normas de Protección del Catálogo se desarrollan en TITULO tercero: CATALOGO de bienes y espacios protegidos: régimen de protección y tipos de intervención, que se encuentran incluidas en DOC-3 DOCUMENTO NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN. FICHA DE PLANEAMIENTO.

Las Fichas pormenorizadas de edificios catalogados, que forman parte del DOC-4 FICHAS PORMENORIZADAS, contienen con expresión, escrita y gráfica, las condiciones particulares de intervención, ajustada a los niveles de protección previstos en la normativa urbanística de aplicación.

Capítulo Segundo.- Normas Generales de Intervención de los Edificios Catalogados

Sección Primera.- Niveles de protección y actuaciones de intervención

Art. 3.3.- Definición del nivel de protección.

1. Se entiende por nivel de protección el régimen normativo que determina los tipos de protección a los que puede estar sometido un inmueble y, en consecuencia, la clase de obras que se pueden efectuar sobre él. El nivel de protección se establece en el catálogo, atendiendo, prioritariamente, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones.
2. Se establecen tres niveles de protección:
 - a. Nivel de protección integral.

Se incluyen en este nivel las construcciones, recintos o elementos que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas, botánicas o ambientales originales.

Los edificios incluidos en este nivel han de conservarse íntegramente con independencia de su estado físico y se procurará su total recuperación funcional y monumental.

Sólo se admitirán obras de conservación y restauración que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora del estado general o instalaciones del inmueble o elemento protegido. No obstante podrán autorizarse las obras previstas en el artículo 3.5 del presente PEP-EBIC-02.

- b. Nivel de protección parcial.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

Se incluyen en este nivel las construcciones que por su valor histórico o artístico deben ser conservadas al menos parcialmente, preservando los elementos definitorios de su estructura tipológica, arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco, especialmente la fachada y elementos visibles desde espacios públicos, en el caso de inmuebles.

En estos edificios pueden autorizarse las obras previstas en el artículo 3.6 de este PEP-EBIC 02.

c. Nivel de protección ambiental.

Se incluyen en este nivel de protección las construcciones y recintos que, aún sin presentar en sí mismas y consideradas individualmente, un especial valor, contribuyen a definir un entorno valioso para el paisaje urbano por belleza, tipismo o carácter tradicional.

También se catalogan con este grado los edificios integrados en unidades urbanas que configuren espacios urbanos como calles, plazas o bordes, que deben ser preservados por el valor histórico o ambiental de su imagen o ambiente urbano.

En estos edificios pueden autorizarse las obras previstas en el artículo 3.7 del presente PEP-EBIC 02.

Art. 3.4.- Definición de las obras y tipos de intervención.

1. Estricta conservación o intervención mínima.

Obras cuya finalidad es mantener y/o consolidar un edificio o construcción en el correcto estado físico de sus elementos constructivos, funcionamiento de sus instalaciones y en general de su seguridad, salubridad y ornato, sin pretender alterar su configuración exterior e interior.

Dentro de las obras de estricta conservación pueden distinguirse dos niveles:

- a. Mantenimiento: son en general las obras precautorias que, periódicamente, son o deben ser realizadas para mantener la salud del edificio (tales como limpiezas, pinturas, repasos de carpinterías, etcétera), incluso la reposición de instalaciones menores.
- b. Consolidación, son en general las obras tendentes a la reparación de daños ya producidos, con la finalidad de devolver al edificio a su buen estado precedente, corrigiendo los efectos y subsanando las causas.

Comprende principalmente la reparación y refuerzo de estructuras y fábricas y la reposición de elementos parcialmente desaparecidos, cuyas exactas características puedan ser fijadas indiscutiblemente a partir del propio edificio por repetición de elementos (balcones, remates, ornamentales, etcétera), por reposición en continuidad (cornisas, impostas, balaustradas, etcétera), o por otros motivos.

Incluso pueden comprender sustituciones locales necesarias (tales como entramados, cuchillos, forjados, jácenos, pilares, arcos, dinteles, bóvedas, antepechos, cornisas, etcétera), con el grado de mimetización o diferenciación que se les imponga.

- c. En el caso de conservación de los espacios libres, son trasladables los criterios anteriores referidos a los elementos específicos que los compongan y a las acciones propias de su

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

conservación, incluyendo tanto a los elementos de obras como a los de jardinería, mobiliario e instalaciones.

2. Restauración.

Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas o supuestas, recuperando su configuración exterior y/o interior, a partir de una situación actual alterada, impropia o degradada, sin perjuicio de las de estricta conservación, definidas en el apartado anterior, que sean necesarias.

La característica que esencialmente define a las obras de restauración es la de una necesaria e ineludible labor previa de investigación que culmina en la formulación de una hipótesis proyectual que debe ser sancionada por la Administración Municipal, así como por aquellos otros organismos o estamentos competentes sobre el edificio o construcción.

En la supresión de elementos impropios hay que distinguir entre aquellos netamente perturbadores de la imagen del edificio protegido, que no revisten ningún interés arquitectónico, ornamental o urbanístico (tales como casetones, porches trasteros, sobreelevaciones en cubiertas, zaguanes y cajas de escaleras, marquesinas disonantes, sustituciones inadecuadas de carpinterías, tratamientos y revestimientos de fachadas en bajos y pisos, cartelones y reclamos publicitarios, etcétera) y aquellos otros elementos que poseyendo un cierto interés arquitectónico, ornamental o urbanístico, ocultan otros de acreditado mayor interés. Esta distinción de alcance y contenido implica un distinto nivel de exigencia en los trabajos previos de investigación y argumentación.

En los casos de reposición conviene puntualizar que la restauración, en su caso, repone basándose en hipótesis, o descubre elementos ocultos de interés repristinándolos, con el objetivo de devolver al edificio sus características originales. En las reposiciones que se contemplan en las obras de conservación con consolidación, en cambio, es el propio edificio el que aporta los datos indudables de configuración y demás características de los elementos a reponer, con el objeto de conservar la actual fisonomía.

Las obras de restauración, son las características de los inmuebles incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural Valenciano.

3. Rehabilitación.

Obras cuya finalidad es adecuar las condiciones de habitabilidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico, sin menoscabo de las propias de restauración o de conservación estricta, definidas en los puntos anteriores, que sean necesarias

Pueden distinguirse dos niveles de rehabilitación:

- a. Modernización: Que comprende la implantación de nuevas instalaciones menores, la sustitución de instalaciones menores o mayores, la redistribución horizontal de locales, (por alteraciones de la tabiquería o particiones interiores), la apertura de huecos de acceso, luces o ventilación a patios, escaleras, zaguanes u otros locales, siempre que no afecten al valor arquitectónico de éstos, la sustitución interior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados, con las condiciones que más adelante se especifican, y la sustitución de cubiertas con variación del material de cubrimiento.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

- b. Reforma: Que además de las precedentes comprende la implantación de nuevas instalaciones mayores, la redistribución vertical de locales (tanto por la ejecución intermedia de nuevos forjados entre los existentes como por supresión de parte de los existentes para conformar espacios interiores de doble o mayor altura, como por la variación en la cota y disposición de los existentes y en general cualquier operación de intercomunicación nueva entre los locales ubicados en distinta planta mediante escaleras, rampas, pozos, etcétera) y la modificación de los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación (tales como apertura de nuevos huecos, construcción de nuevos núcleos de escaleras o patios, etcétera), todo ello con las condiciones que más adelante se especifican, incluso sustitución exterior de carpinterías, cerrajerías, revestimientos o acabados.

En especial se mantendrán las fachadas, así como los elementos generales de acceso, circulación, iluminación y ventilación que revistan interés histórico o arquitectónico. Las condiciones de reforma en ellas serán particularmente estrictas y pormenorizadas, limitándose a los casos de imprescindible necesidad y cuando no cupiesen alternativas para la utilización del edificio. En cualquier caso se deberán mantener visibles e inalterables los elementos internos que revistan interés histórico, arquitectónico u ornamental (tales como restos de construcciones precedentes con valor arquitectónico, elementos estructurales de valor plástico, ornamentaciones, carpinterías, cerrajerías, mobiliario adosado y revestimientos de interés, etcétera) conservando su sintaxis lógica con el conjunto del edificio, reduciéndose a los casos imprescindibles su traslado del emplazamiento original, optándose por esta solución antes que por su ocultación o destrucción.

En la implantación de nuevas instalaciones mayores se cuidará especialmente la no alteración de la fisonomía exterior de los edificios mediante la adición de volúmenes externos o apertura de huecos (como es el caso de los casetones de ascensor o las tomas de aire para los sistemas de climatización, etcétera). Idénticos objetivos se seguirán en los casos de modernización por sustitución de instalaciones mayores cuando éstas tengan su origen en intervenciones posteriores a la construcción del edificio, y hayan supuesto la incorporación de elementos impropios de carácter adjetivo.

La sustitución de cubiertas incluso con cambio de materiales podrá autorizarse siempre que no trascienda a fachada o alero, o emplee materiales de terminación claramente perturbadores de su entorno (tales como telas de aluminio, telas asfálticas sin tratamiento superficial de color, fibrocemento sin colorear, chapa metálica sin esmaltar, pizarras o sus imitaciones, etcétera).

En todo caso se mantendrán las características generales de la cubierta precedente, en cuanto a volumetría y tipo (no admitiéndose la sustitución de cubierta inclinada por azotea o a la inversa) excepción hecha de los elementos impropios de carácter adjetivo que deban ser suprimidos. Excepcionalmente podrá imponerse su mantenimiento estricto o restauración en casos especiales de relevante presencia en el paisaje urbano por su especial configuración o material. Por el contrario podrá permitirse la alteración del tipo en casos en los que a través de ello se consigna una mayor integración con el entorno siempre que no suponga alteraciones en las referencias que el plano de régimen urbanístico señala para la fijación de la altura máxima edificable.

Las obras de rehabilitación son las obras características de los inmuebles incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

4. Reconstrucción.

Obras cuya finalidad es la construcción de nuevas edificaciones en el lugar ocupado por otras precedentes, de cuya demolición se preserva alguna parte o elemento por estar expresamente

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

protegido por el plan, sin perjuicio de las de conservación, restauración y/o rehabilitación que fuesen necesarias en las partes o elementos que se preservan de la demolición, o alternativamente obras cuya finalidad es levantar una construcción de nueva planta sobre un solar o espacio no construido que reproduzca esencialmente el edificio o construcción que le precedió en la ocupación de dicho solar o espacio.

5. Obras de nueva planta o reedificación de nueva planta.

Obras cuya finalidad es la construcción de edificios íntegramente nuevos, a partir de suelo completamente exento de persistencias arquitectónicas de interés, por tanto, son obras de renovación edificatoria que solo podrán realizarse en elementos o partes de estos que la ficha pormenorizada determine que no merecen ser protegidos. En estos casos las obras se ajustarán a las condiciones generales y particulares de la edificación recogidas en estas ordenanzas

Art. 3.5.- Intervenciones en edificios con nivel de protección integral.

1. En los bienes catalogados con protección integral la intervención respetará las características y valores esenciales del inmueble. Se conservarán sus características volumétricas, espaciales, morfológicas y artísticas, así como las aportaciones de distintas épocas que hayan enriquecido sus valores originales.
2. En los elementos sujetos al nivel de protección integral se admitirán exclusivamente, las obras de conservación y restauración que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble.
3. No obstante podrán autorizarse:
 - a. La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto, utilizando siempre técnicas y soluciones constructivas propias de la época de su construcción y recuperando el diseño original utilizando soluciones de acabados que permitan distinguir las partes reconstruidas de las originales.
 - b. Las obras excepcionales de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.
4. De existir alguna condición especial de intervención se especificará en las condiciones particulares de la ficha pormenorizada, donde se indicarán si existen partes no protegidas en las que permitan intervenciones de demolición de elementos, reposición o reconstrucción, eliminación de elementos impropios, redistribución del espacio interior, u obra de nueva planta.
5. En inmuebles que forman parte del Inventario de Patrimonio Cultural Valenciano, las intervenciones permitidas serán acordes con las determinaciones de la normativa patrimonial y con las condiciones particulares que se describan en la ficha pormenorizada.

Art. 3.6.- Intervenciones en edificios con nivel de protección parcial.

1. El nivel máximo de intervención entendido sobre la globalidad del edificio o construcción será el de rehabilitación.
2. En estos edificios podrán autorizarse:

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

- a. Las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica o espacial tales como los espacios libres, alturas y forjados, jerarquización de volúmenes interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios.
- b. La demolición de algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo, en bienes no inscritos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, y, además, sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble.

En ningún caso podrán ser objeto de demolición la fachada o fachadas principales o características ni los espacios principales de acceso o distribución interior.

Cuando su estado de conservación exija intervenciones de demolición parcial, siempre se reconstruirá el elemento demolido con idénticas técnicas constructivas y se reutilizarán los elementos de sillería, cerrajería, materiales cerámicos, carpintería u otros que puedan conservarse y reutilizarse.

3. De existir alguna condición especial de intervención se especificará en las condiciones particulares de la ficha pormenorizada, donde se indicarán si existen partes no protegidas en las que permitan intervenciones de demolición de elementos, reposición o reconstrucción, eliminación de elementos impropios, redistribución del espacio interior, u obra de nueva planta.

Art. 3.7.- Intervenciones en edificios con nivel de protección ambiental.

1. En los bienes catalogados con protección ambiental las actuaciones que se autoricen deberán preservar el valor histórico o ambiental de su imagen o ambiente urbano. No obstante se podrán autorizar:
 - a. La demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.
 - b. La reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública siempre y cuando no afecte a las características definitorias – valor histórico, ambiental, belleza, tipismo o tradición- del paisaje urbano.
2. De existir alguna condición especial de intervención se especificará en las condiciones particulares de la ficha pormenorizada, donde se indicarán si existen partes no protegidas en las que permitan intervenciones de demolición de elementos, reposición o reconstrucción eliminación de elementos impropios, redistribución del espacio interior, u obra de nueva planta.

Art. 3.8.- Prohibición de derribo.

1. Todos los bienes inmuebles integrantes del Inventario del Patrimonio Cultural Valenciana (BIC y Bienes de Relevancia Local) así como los inmuebles catalogados incluidos dentro del Entorno de Protección del Bien de Interés Cultural no podrán derribarse, total o parcialmente, mientras esté en vigor su inscripción en el Inventario.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

2. Sólo podrá otorgarse licencia de demolición, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, previa la exclusión del inmueble del correspondiente Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
3. En caso de que se produjese efectivamente el derribo de los inmuebles previstos en el apartado primero, se estará a lo dispuesto en el artículo 3.10 de estas Ordenanzas.

Art. 3.9.- Situación de ruina en edificios catalogados.

1. Cuando la declaración de ruina afecte a un edificio catalogado o que está siendo objeto del procedimiento de catalogación, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.
2. Con el fin de llevar a cabo la rehabilitación del edificio, la Administración podrá concertar con el dueño la forma y método de rehabilitación.
3. En caso de que transcurra un año sin que las partes hayan alcanzado un acuerdo, el Ayuntamiento ordenará al propietario a efectuar la rehabilitación del inmueble, debiendo en el plazo de seis meses presentar la solicitud y la documentación necesaria para autorizar la actuación de rehabilitación del edificio, de conformidad con las previsiones de este PEP-EBIC 02.
4. Transcurrido dicho plazo sin que el dueño haya presentado la solicitud de intervención o sin justificar los motivos de la imposibilidad de la presentación de los mismos, el Ayuntamiento ordenará la inclusión del edificio en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar.

Art. 3.10.- Obligación de reconstruir en edificios catalogados individualmente.

1. Cuando por cualquier circunstancia resulte destruido un bien catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen propio de la edificación precedente.
2. En este supuesto, se procederá a la restitución, en lo posible, de los valores del inmueble conforme a su caracterización original, y de no serlo, conforme a los parámetros tipológicos establecidos para el ámbito en que se ubique.
3. Esta obligación se aplicará aún en el caso de que la demolición venga apoyada en una licencia u orden de ejecución municipal.
4. Si la destrucción o pérdida del inmueble catalogado ha sido consecuencia del incumplimiento del deber normal de conservación el Ayuntamiento podrá optar entre expropiar el suelo que ocupaba el inmueble catalogado o someter al régimen de edificación o rehabilitación forzosa.

Art. 3.11.- Aprovechamiento y ocupación de los inmuebles incluidos en el Catálogo.

El aprovechamiento de las parcelas de los inmuebles incluidos en el Catálogo será el de la parte del inmueble que goce de valor patrimonial según se refleja en la ficha pormenorizada de la edificación protegida.

1. En el caso en que la ficha determine la existencia de algún elemento no protegido, en la parte de la parcela en la que sea posible la intervención de obras de nueva planta, el aprovechamiento será el resultante de la aplicación de los parámetros permitidos en las obras de nueva planta a la parte no protegida. De tal forma que el aprovechamiento total de la parcela sea el resultante de la adición

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

del existente en la parte protegida más el resultante de la aplicación de los parámetros permitidos en el plano de ordenación para la parte no protegida, sin que quepan alteraciones formales de la ubicación de este aprovechamiento.

2. La ocupación de la parcela protegida de cada inmueble es como máximo la representada en el plano O-02 Régimen Urbanístico, reservando el resto del espacio para espacio libre privado y vinculado a la edificación protegida, teniendo en cuenta que:
 - El espacio libre privado vinculado a la edificación protegida pueden existir edificaciones auxiliares vinculadas al uso originario de la edificación que presentan valores patrimoniales dignos de conservación. En este caso con la debida justificación y autorización podrán mantenerse.
 - En el interior de la parcela deberá mantenerse el arbolado existente.
 - Deberá preservarse una superficie mínima del 50% del espacio libre privado sin ningún tipo de afección constructiva, incluso sin solado.

Art. 3.12.- Agregación de edificios protegidos en obras de rehabilitación.

Cuando se desarrollen a través de un proyecto único obras de intervención edilicia cuya finalidad sea la agregación funcional de edificios protegidos vinculados por una relación de colindancia (constituyendo o no éstos unidad arquitectónica), dicho proyecto deberá contemplar necesariamente el mantenimiento de las características tipológicas y funcionales de cada una de las unidades sobre las que se interviene, no pudiendo, en consecuencia, reubicar o provocar la desaparición de elementos consustanciales a las mismas tales como la disposición de los forjados, cubierta, huecos de fachada, cajas de escalera y zaguanes de acceso.

Sección Segunda.- Condiciones pormenorizadas de intervención en edificios catalogados

Art. 3.13.- De las condiciones generales de la edificación.

Las condiciones funcionales de la edificación reguladas por el Capítulo Cuarto del Título Quinto de las NU del PGOU de Valencia no son de aplicación para los edificios sometidos a algún régimen de protección por este PEP-EBIC 02, salvo la excepción que allí se establece (art. 5.65.1 Normas Urbanísticas PGOU).

Art. 3.14.- Parámetros Tipológicos, morfológicos, y materiales.

1.- Parcelación.

1. Con el objeto de proteger y conservar la parcelación histórica, se considera protegida la parcela de todos los inmuebles incluidos en el Catálogo.
2. No se permiten agregaciones, ni segregaciones de parcela, salvo en los siguientes casos particulares:
 - Manzana 39369, parcela 10 que podrá segregarse y agregarse a cualquier de las colindantes.
 - Manzana 40378, parcela 04 que podrá agregarse a la colindante por el testero.
 - Manzana 39372, las parcelas 05, 06, 07, 08, 09 con frentes a las calles Benidorm y Ribarroja podrán segregarse en dos. El espacio libre EL vinculado a los inmuebles protegidos tendrá todo

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

el ancho de las parcelas y alcanzara como mínimo la profundidad de 20m medida desde la alineación exterior de las fachadas protegidas.

2.- Definición del color del edificio.

1. El color de aplicación al inmueble catalogado se definirá una vez se hayan realizado las correspondientes catas murarias sobre el edificio, procediéndose a inspeccionar el resultado por parte del técnico que confirmará el color a adoptar en la actuación que se pretende realizar.
2. Con las intervenciones realizadas se conformará una base de datos fotográficos que constituirá la carta de colores propios del ámbito para su aplicación en otras actuaciones en las que el resultado de las catas pictóricas no ofrezcan resultados adecuados para su reproducción. Corresponde esta actuación a la Unidad de Licencias de Obras competente sobre el ámbito de este PEP-EBIC 02.
3. En la restauración y reposición de revestimientos de las fachadas se utilizarán técnicas y materiales acordes con los originales cuya naturaleza y características se analizara mediante catas y análisis. Se utilizarán estucos y pinturas a la cal, pinturas ecológicas coloreadas con pigmentos minerales, prohibiéndose expresamente la utilización de pinturas plásticas.

3.- Instalaciones y cuerpos emergentes sobre las fachadas y cubiertas.

1. Se prohíbe la ubicación de cualquier elemento perteneciente a las instalaciones de agua, electricidad, aire acondicionado, etc. sobre las fachadas y la cubierta del cuerpo principal del edificio, pudiéndose ubicar estas instalaciones sobre las cubiertas de los cuerpos auxiliares o secundarios siempre que no sea posible su percepción desde la vía pública.
2. Así mismo se prohíbe la creación de cuerpos que sobresalgan de los planos inclinados que configuran la cubierta del cuerpo principal del edificio correspondiente a casetón de escalera, cuarto de instalaciones del ascensor, etc.
3. Respecto de la obligatoriedad de colocar captadores de energía solar y al tratarse de una instalación que no admite cualquier posición en la cubierta, la edificación podrá quedar exenta siempre y cuando se justifiquen las interferencias con los valores paisajísticos y preceptivos del ámbito.
4. Los aparatos de medición de consumos, contadores, etc., derivados de las instalaciones se situarán preferentemente fuera de fachada. Si no existiera esta posibilidad, se situarán integrados con el mismo acabado superficial que el resto de la fachada.

Capítulo Tercero.- Regulación Bienes Inmuebles pertenecientes al Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano

Art. 3.15.- Bienes de interés cultural

Tiene la consideración de Bien de Interés Cultural en el ámbito del presente PEP-EBIC 02 la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar.

Art. 3.16.- Usos pormenorizados.

Los usos del bien de interés cultural de la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar serán los siguientes:

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

- a. Uso dominante: Uso Dotacional Religioso (Dre)
- b. Usos compatibles: Residencial vinculado al uso dotacional y el resto de actividades vinculadas al uso dotacional dominante.
- c. Usos incompatibles: El resto de usos.

Art. 3.17.- Parámetros urbanísticos.-

Con carácter pormenorizado son los que se establecen en la Ficha Pormenorizada de este PEP-EBIC 02 (parcela, volumen, forma).

Art. 3.18.- Condiciones de intervención.

1. Las obras y/o intervenciones que se podrán realizar sobre el bien de interés cultural serán las propias de su nivel de protección integral y en particular las previstas en la ficha pormenorizada de catálogo.
2. El Ayuntamiento no podrá autorizar el desarrollo de las obras y/o intervenciones permitidas en este inmueble, sin haberse acreditado por el interesado la obtención de la autorización de la Conselleria competente en materia de Protección del Patrimonio, conforme a lo previsto en la normativa reguladora del Patrimonio Cultural Valenciano.
3. En ningún caso se concederán licencias condicionadas a la posterior obtención de las autorizaciones exigidas en los apartados anteriores.
4. Para las obras que vayan a realizarse en este edificio, así como en sus partes integrantes y bienes adscritos, se requerirá para su tramitación y autorización que, al margen de presentar la documentación que exige las previsiones del PGOU de Valencia y la normativa aplicable, presenten un informe/estudio elaborado por técnico competente, que cumpla los criterios establecidos en el 38 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano, en el que se valore de la forma más detallada posible:
 - a. La situación del inmueble y en especial de los elementos (Valores históricos, artísticos, arquitectónicos o arqueológicos del inmueble, etc.) que conllevaron la declaración del mismo como de interés cultural, así como el estado actual del mismo, y en especial especificando las deficiencias que presente éste.
 - b. La definición de la actuación concreta que pretende llevarse a cabo en el inmueble, indicando tanto las técnicas que se aplicarán para su ejecución, como los materiales que serán utilizados.
 - c. La incidencia que la actuación que se pretende llevar a cabo en el citado inmueble va a suponer en relación con dichos elementos, indicando, igualmente, las medidas de protección de estos elementos que se van a adoptar durante la ejecución de la actuación.
 - d. El resultado de la actuación propuesta, justificando si dicha actuación representa una mejora para los elementos del inmueble que conllevaron la declaración del mismo como de interés cultural.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

- e. Dicha documentación será analizada por el técnico municipal que emitirá un informe en el que determinará la actuación que podrá ser realizada, los medios técnicos que deberán aplicarse para su ejecución, los materiales que se deberán emplear y las medidas de protección que deberán adoptarse en el inmueble con el fin de evitar perjuicios en los inmuebles protegidos, en especial, en los elementos que conllevaron dicha protección.
5. En la concesión de la autorización de intervención correspondiente, el Ayuntamiento podrá imponer a los solicitantes la condición de que lleven a cabo actuaciones de conservación, reparación o rehabilitación necesarias en los inmuebles que se deriven de la situación del mismo o de la actuación que pretenda ser ejecutada.
6. El Ayuntamiento comunicará a la Conselleria competente en materia de cultura de forma simultánea al interesado, las licencias y permisos urbanísticos y de actividad que afecten a bienes sujetos a tutela patrimonial, dentro de los diez días siguientes a la concesión de la misma.
7. Durante la ejecución de las obras autorizadas los promotores de la actuación tendrán la obligación de informar al Ayuntamiento del estado de ejecución de la intervención, de las medidas de protección adoptadas y de las incidencias en los elementos que han provocado la declaración del bien como de interés cultural que se hayan podido producir durante su ejecución.

La Corporación podrá durante la ejecución de las obras realizar inspecciones periódicas con el fin de comprobar que la ejecución se está realizando de conformidad con las condiciones impuestas en la autorización y que la información suministrada por los promotores resulta correcta.

De comprobarse que la ejecución no cumple las condiciones impuestas la Administración deberá realizar las actuaciones previstas en el Artículo 37 de la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural Valenciano.

Si el incumplimiento continuará el Ayuntamiento podrá ordenar la paralización de las obras autorizadas, obligando al promotor, al constructor y al dueño del edificio a devolver el inmueble a su estado original, ordenando la demolición de las actuaciones realizadas.

8. Una vez finalizadas las obras, deberá presentarse una memoria detallada de la ejecución realizada conforme a lo previsto en la normativa reguladora de Patrimonio Cultural Valenciano en la que se justifique:
 - a. El cumplimiento de las condiciones impuestas, en especial indicando el procedimiento seguido, las técnicas de construcción y materiales utilizados, las medidas de protección adoptadas durante la ejecución de la actuación.
 - b. El resultado de la actuación, mediante un dossier fotográfico en el que se pueda apreciar tanto la ejecución de la actuación autorizado, como su incidencia e relación con el resto del inmueble, en especial, con los elementos y valores que conllevaron la declaración del mismo como de interés cultural.
 - c. La situación de los elementos que conllevaron la protección del inmueble tras la actuación ejecutada.
 - d. El Ayuntamiento dará cuenta de esta información a la Conselleria competente en materia de cultura.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

9. Todas las autorizaciones de intervención se entenderán otorgadas en función de las circunstancias existentes en el momento de su dictado, por lo que podrán ser modificadas o dejadas sin efecto en caso de concurrir circunstancias sobrevenidas que hicieran peligrar los valores protegidos en virtud de los cuales se obtuvo la correspondiente Declaración de Interés Cultural.
10. La autorización/licencia se entenderá caducada si transcurriera un año sin haberse iniciado las actuaciones para las que fue solicitada, sin perjuicio de que su vigencia pueda prorrogarse, a solicitud del interesado, por una sola vez y por un nuevo plazo no superior al inicial. Dicha caducidad deberá ser declarada expresamente de conformidad con lo establecido en el artículo 42.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Art. 3.19.- Declaración de ruina del Bien de Interés Cultural.

1. Cuando la declaración de ruina afecte a un inmueble, o a una parte del mismo, declarado interés cultural, el procedimiento se iniciará por el Ayuntamiento y la Conselleria competente intervendrá como interesada en dicho expediente, a cuyo efecto deberá serle notificada la incoación del mismo.
2. El expediente de declaración de ruina se regulará por lo previsto en la Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano.

TITULO CUARTO: REGULACIÓN DE EDIFICACIONES NO CATALOGADAS INCLUIDAS EN EL ENTORNO DE PROTECCIÓN

Capítulo Primero.- Generalidades.

Art. 4.1.- De las condiciones generales de la edificación

Con carácter general será de aplicación, en lo no previsto en este PEP-EBIC 02, lo dispuesto en el Título Quinto: Ordenanzas generales de la edificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia.

Para su correcta aplicación se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- a. Las referencias al Plano C (estructura Urbana) del PGOU, que contiene ese Título Quinto de las Ordenanzas Generales de la Edificación de las Normas Urbanísticas del PGOU de Valencia deben entenderse realizadas al Plano O-02 de Régimen Urbanístico del PEP-EBIC 02.
- b. Algunas de las determinaciones del Título Quinto de las Normas Urbanísticas del Plan General quedan precisadas en las condiciones particulares del presente PEP-EBIC 02, siendo éstas de prevalente aplicación.
- c. Las Ordenanzas gráficas que contiene este PEP-EBIC 02 (Planos O-05 y O-06) prevalecen en sus determinaciones sobre cualquier otra disposición contenida en el PEPR de Campanar o en el PGOU de Valencia.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

Art. 4.2.- Tipo de Intervenciones permitidas.

1. Preferentemente las intervenciones a realizar en las edificaciones no catalogadas incluidas en el entorno de protección serán de conservación y rehabilitación de los inmuebles, no obstante podrán realizarse obras de nueva planta adaptándose a las condiciones que se definen en el Art. 4.3 Parámetros Tipológicos, morfológicos, y materiales.
2. Las intervenciones a realizar en las edificaciones no catalogadas que con carácter integral o parcial no se ajusten a los parámetros básicos de las edificaciones tradicionales de la zona y hayan sido definidos como elementos impropios, distorsionantes o inarmónicos están sujetas al régimen de intervención definido en Art. 2.9.- Fuera de Ordenación. Régimen de Intervención. Las que las intervenciones de obra de nueva planta se adecuaran a las determinaciones que se determinan en los artículos siguientes.

Art. 4.3.- Parámetros Tipológicos, morfológicos, y materiales.

3. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior de parcela.

En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar el carácter unifamiliar en edificaciones residenciales con este uso.

4. Las condiciones de volumen y forma de los edificios se recogen en los Planos de Ordenación O-02, O-05 y O-06.

Las condiciones de emplazamiento, volumen y forma para de los edificios no catalogados son las que se expresan en los artículos siguientes: En todo caso dichas Ordenanzas Gráficas prevalecerán frente al contenido de este precepto.

1. Condiciones de parcela.

1. Se respeta la parcelación histórica. No obstante, se permite la modificación de las parcelas existentes en los siguientes casos:
 - Manzana 39377, parcelas 14, 15 y 16 en las que podrá permitirse la agregación entre ellas mismas.
 - Manzana 39377, parcelas 03, 04 y 05 en las que en las que podrá permitirse la regularización con un frente mínimo de 6 m.
 - Manzana 40378, parcela 01 que podrá segregarse con el resultado de dos parcelas de igual frente a la calle Benidorm y una tercera a la calle Juan de Aguilar.
2. La parcelación histórica vinculante, aparece reflejada con carácter normativo en el Plano O-02, Régimen Urbanístico.
3. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano de Ordenación O-02, Régimen Urbanístico. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior ni de las alineaciones de fachada recayentes a la vía pública. No obstante, la línea de

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

edificación podrá quedar retirada de la alineación interior que se señala. La profundidad edificable será la acotada en el Plano O-02c "Régimen Urbanístico. Parámetros Urbanísticos de la edificación".

No se admitirá ninguna construcción en los patios de parcela o espacios libres de parcela. El uso del interior de la parcela se dedicará al ajardinamiento y disposición de arbolado.

2. Altura de Cornisa.

El número máximo de plantas permitido en el ámbito es el expresado en el plano de ordenación O-02 REGIMEN URBANISTICO.

La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en los Planos O-05 Ordenanzas Gráficas I y O-06 Ordenanzas Gráficas II. Se medirá en el punto medio de la alineación exterior de la parcela. En estos planos se representa el nivel máximo hc1 y mínimo hc2 de altura de cornisa para cada frente de calle. Estos valores han sido determinados al tomar como referencia la altura de cornisa de un edificio protegido que se ha considerado representativo de este valor en cada caso.

La altura máxima de los cerramientos de los patios de las parcelas será de 3 metros en caso de ser medianeros con otros patios de parcelas privadas y de 4 metros si lindan con la calle o con espacio público. El paramento se realizará con las mismas características materiales, texturas y colores que el cerramiento de la fachada principal. Tanto el acabado superficial, la altura máxima, el remate superior, y cuantas determinaciones se consideren oportunas, deberán definirse en el proyecto de intervención de la edificación o en proyecto independiente, en caso de que se realizara una actuación parcial en el edificio.

3. Enrase de cornisas.

No se permite.

4. Tolerancia de alturas.

Excepcionalmente se admitirá la edificación con menor número de plantas de las establecidas por el Plan Especial, edificaciones de 1 planta, en el caso de las edificaciones situadas en la manzana 39372, parcelas 05 a 09 recayentes a la calle Ribarroja. En estos casos la altura de cornisa será la altura definida como altura de planta baja.

5. Perfiles y cubiertas.

a. La cubierta del edificio será inclinada a dos aguas, siendo la línea de cumbrera paralela a la alineación de fachada y se deberá situar a una distancia de ésta comprendida entre 4 y 6 metros. No podrá situarse a más de 2.50 m sobre la altura de cornisa.

b. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única y continua de 30 % hasta 35 %.

Los faldones de cubierta deberán llegar hasta fachada, sin ningún hueco en su ejecución y se vincularán de manera biunívoca a la cornisa del edificio. En este caso solo se permite la instalación de una trampilla de acceso a cubierta por vivienda para mantenimiento de tamaño inferior a 50 x 60.

En aquellos casos en que la profundidad edificable de la planta baja sea superior a la de la planta alta se podrá resolver con terraza plana con un antepecho máximo de 1,10 m.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

- c. Por encima de la altura de cornisa máxima que se determina se permitirá la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de un metro la altura de cornisa.

Los aleros de cubierta serán los tradicionales en la zona. Las cubiertas se realizarán con teja tradicional cerámica color natural.

- d. Por encima de la envolvente de fachada y primera y segunda crujía de cubiertas inclinadas se prohíbe la ubicación de cualquier elemento perteneciente a las instalaciones de agua, electricidad, telecomunicaciones, aire acondicionada, etc., con la excepción de:
- i. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y calefacción con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.
 - ii. Antenas y pararrayos que deberán colocarse a 6 m del plano de fachada o ubicarse estas instalaciones sobre las cubiertas de los cuerpos auxiliares o secundarios siempre que no sea posible su percepción desde la vía pública, o alojados en el faldón de pendiente inclinado hacia el patio de parcela o espacio libre privado.
 - iii. Las edificaciones quedarán exentas de la obligatoriedad de colocar captadores de energía solar al tratarse de una instalación que no admite cualquier posición en la cubierta, dadas las interferencias con los valores paisajísticos y preceptivos del ámbito.
- e. Queda prohibida la creación de cuerpos que sobresalgan de los planos inclinados que configuran la cubierta del cuerpo principal del edificio tales como los casetones de escalera, cuartos de instalaciones del ascensor, etc.

6. Sótanos y semisótanos.

Queda prohibida la construcción de semisótanos.

Se permite la construcción de sótanos con acceso exclusivo desde el cuerpo principal del edificio y con la limitación de ocupar como máximo el 50 % de la parte interior de la superficie del espacio libre de parcela. El resto de la parcela debe ser de tierra natural, libre de cualquier tipo de pavimento para permitir la creación de zonas ajardinadas y plantaciones de árboles.

7. Planta baja.

La cara inferior del forjado de planta baja no podrá situarse a menos de 3,50 m ni a más de 3,65m sobre la cota de referencia. La regulación de las plantas bajas se recoge en los Planos de Ordenación O-05 y O-06 ORDENANZAS GRAFICAS I y II.

La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.42 apartado 5 de las NNUU del PGOU.

No se permite la construcción de entreplantas.

8. Criterios para composición de fachadas.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

En la composición general de las fachadas primara el macizo sobre el vano en proporción 2 a 1.

En las fachadas visibles desde cualquier espacio público o privado se emplearán revestimientos continuos lisos con la textura y el color dominante en el entorno próximo, pudiendo utilizar piedra natural, en aplacados de zócalos. La utilización de estos materiales se realizará a la manera tradicional.

Se prohíbe los acabados con materiales no tradicionales que supongan la imitación de otros materiales; se prohíbe también el uso indiscriminado de aplacados cerámicos.

La composición general de la fachada, es decir, la disposición y dimensionado de los huecos, la colocación de remates, impostas, etc., si los hubiera, se llevará a cabo teniendo en cuenta las edificaciones que forman parte del mismo paramento de manzana y la calle a la que recaiga el edificio de que se trate, debiendo quedar justificado documentalmente.

Los huecos serán de proporción vertical con la disposición y dimensiones características de la zona. El tratamiento de las plantas bajas y las puertas de acceso a las viviendas en planta baja se situarán sin producir retranqueos en fachada. En el caso de que se incorpore la reserva de aparcamiento voluntaria, tomará como referencia el modelo tipológico de casa de poble a una «mà».

Se prohíben los canalones y bajantes de recogidas de aguas de cubiertas vistos en fachadas cuando no sean metálicos.

Los aparatos de medición de consumos, contadores, etc. se situarán preferentemente fuera de la fachada. Si no existe tal posibilidad se situarán integrados con el mismo acabado superficial que el resto de la fachada.

9. Cuerpos y elementos salientes.

Las cornisas podrán ser de ladrillo macizo, piedra natural, u hormigón visto. Cualquier de estas soluciones constructivas deberá ir acompañada de los tratamientos y revestimientos que procedan. Los aleros podrán ser de madera adoptando los elementos que lo componen, las características geometrías y materiales de las soluciones constructivas que se conservan en algunas de las edificaciones catalogadas por el Plan. Se justificará la solución adoptada en la documentación que formará parte del proyecto técnico a presentar para la obtención de licencia municipal. El vuelo máximo de estos elementos no superara los 35 cm.

Los canalones, si son vistos serán de chapa de zinc o cobre de espesor suficiente. Cuando sean ocultos llevarán incorporados rebosaderos de los mismos.

Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados a partir del paramento de fachada. No se permite el acristalamiento de los balcones formando miradores.

Los balcones que se proyecten no podrán volar una longitud mayor de 35 cm y el espesor de su losa no podrá exceder de los 10 cm., debiendo resolverse con losas de piedra natural, hormigón o entramado de pletinas, según su adscripción tipológica.

Se prohíbe la formación de balcones, cornisas o aleros mediante el vuelo del forjado en todo su espesor, por producir soluciones que no se adecuan a las características de la arquitectura tradicional.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

Quedan prohibidos los balcones corridos que afecten a más de un hueco aislado. Cualquier otro tipo de solución deberá ser objeto de solicitud y valoración expresa.

Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela se autorizarán los cuerpos y elementos salientes permitidos en la fachada recayente a vía pública.

10. Entrantes en las fachadas.

En este ámbito no se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni aún en las alineaciones de fachada retiradas de la alineación exterior y recayentes a vía pública.

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos.

11. Fachadas laterales recayentes a la vía pública.

Los testeros que se proyecten deberán manifestar claramente la disposición del cuerpo principal de la edificación. Los anexos al mismo no podrán superar la altura de cornisa de aquél y deberá rematarse de forma diferenciada.

En la composición general de las fachadas primará el macizo sobre el vano en proporción acorde a la que se manifieste en las edificaciones proximas protegidas por este PEP-EBIC 02. Se sugiere la correspondencia vertical de los huecos cuando aparezcan en más de una planta.

12. Materiales.

Los cuerpos de fachada sólo podrán acabarse superficialmente con pinturas o estucos lisos sobre enlucido de mortero maestreado o sobre muro de hormigón visto. En la utilización de materiales se seguirá un criterio unitario, acorde con la arquitectura tradicional, de forma que las mezclas de calidades y texturas se reduzcan al mínimo indispensable.

Los muros de fábrica de ladrillo visto quedan expresamente prohibidos. Cualquier otro tipo de tratamiento deberá ser objeto de solicitud y valoración expresa.

13. Carpintería.

Las carpinterías de puertas, ventanas, balcones, celosías y contraventanas serán de madera vista en su color natural, tintada o esmaltada en colores planos. Se prohíben las persianas, salvo las persianillas exteriores enrollables tradicionales de madera.

La carpintería de las puertas de garaje deberán coordinarse con la carpintería o con la cerrajería general del edificio primando las soluciones artesanales.

La utilización de carpintería de otro material distinto de la madera (aluminio, acero, bronce, etc.) queda limitada a fachadas interiores y, en general, a cualquier paramento no visible desde la vía pública.

14. Cerrajería.

El diseño de la cerrajería evitará la incorporación de elementos disonantes con el entorno y tenderá hacia soluciones eficaces de gran simplicidad acordes con las soluciones tradicionales.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

Según su adscripción tipológica los cierres, cancelas, rejas y balcones serán de forja, fundición o de perfiles macizos.

15. Cantería.

Los aplacados, alfeizares, impostas, recercados y cualesquiera otros elementos de cantería que se utilicen serán de piedra natural. En los acabados de zócalos tendrán un mínimo de 3.5 cm. de espesor.

16. Color.

El color se elegirá teniendo en cuenta las edificaciones que forman parte del mismo paramento de manzana.

Se permite y recomienda una amplia variedad cromática para los distintos edificios como expresión de la individualidad del usuario, manteniendo, sin embargo, el criterio de máxima simplicidad.

Se permiten los colores utilizados tradicionalmente en la arquitectura doméstica, preferiblemente los ocre, almagras, amarillo cadmio, blanco marfil, verdes y azules.

Se recomienda el uso de estucos a la cal y el de pinturas ecológicas coloreadas con colorantes minerales, prohibiéndose, expresamente, el uso de pinturas plásticas.

Art. 4.4.- Régimen de rehabilitación o edificación forzosa.

1. Quedan en régimen de rehabilitación o edificación forzosa los inmuebles que se encuentren en las siguientes situaciones:
 - a. Los inmuebles sobre los que se incumpla la obligación de efectuar obras de conservación y rehabilitación derivada de orden individualizada en los términos previstos por la normativa urbanística.
 - b. Los inmuebles catalogados que se encuentren en situación legal de ruina, en tanto el propietario no inicie las actuaciones tendentes a la rehabilitación de dicho inmueble.
2. El régimen de rehabilitación o edificación forzosa comporta, para los inmuebles sujetos a él, su declaración de utilidad pública y de la necesidad de su ocupación a efectos expropiatorios.
3. Cuando un inmueble catalogado quede en situación de rehabilitación o edificación forzosa el Ayuntamiento de Valencia deberá iniciar el procedimiento correspondiente para incluir dicho inmueble en la Sección 7ª de Solares y Edificios a Rehabilitar del Registro Municipal de Urbanismo.
4. Para la tramitación y los efectos de dicho procedimiento se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística vigente.

Art. 4.5. Obligación de edificación sustitutoria.

1. El Ayuntamiento no otorgará licencia de demolición para los edificios incluidos en el Entorno de Protección regulado en este PEP-EBIC 02 si el interesado no solicita, simultáneamente, licencia de edificación aportando a tal efecto Proyecto Básico de Edificación a través del cual se pueda evaluar la adecuación de la edificación proyectada a los valores del Entorno.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

2. Este Proyecto Básico tomará como referencia las tipologías arquitectónicas del Entorno de Protección. Deberá iniciarse la construcción del nuevo edificio en el plazo de un año a contar desde la obtención de la licencia de demolición.
3. El incumplimiento de la obligación impuesta en el apartado anterior determinará la inclusión del inmueble en el Registro de Solares e Inmuebles de Edificación Forzosa, con las consecuencias que de ello se derivan conforme a la legislación urbanística.

TITULO QUINTO. RÉGIMEN DE USOS

Capítulo Único: Regulación de Usos y Actividades del Área de Calificación Urbanística Entorno del Protección del BIC

Art. 5.1.- Usos.

1. Los tipos y categorías de usos referidos en las presentes Ordenanzas responden a los ya definidos y clasificados en el Título Séptimo: Concepto y clasificación de los usos de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Valencia.
2. El uso global o dominante de este Área es el Residencial, unifamiliar (Ruf) y plurifamiliar.
3. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
 - a. Terciarios:
 - i. Locales comerciales compatibles con la vivienda en la categoría c (Tco.1c), Edificios comerciales (Tco.2); Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
 - ii. Hoteles (Tho1) y Campamentos (Tho.2).
 - iii. Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 700 personas (Tre.3) y (Tre.4).
 - b. Industriales y almacenes:
 - i. Ind.1, Ind.2, Ind.3, Alm.1 e, Alm.2 y Alm.3
 - c. Terciarios:
 - i. Tre.1 y Tre.2
 - d. Dotacionales:
 - i. Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados á mercados de abastos, mataderos, cementerios (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf) salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento, Infraestructuras (Din).

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

e. Aparcamientos:

- i. Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par. 1c). En edificio de uso exclusivo de aparcamiento (Par. 1d).
- ii. Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

4. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta área.

5. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas):

a. Alm.1a y Alm.Ib.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1). El límite de la superficie máxima para Alm. I b será de 300 m2.

b. Par. 1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes, siempre que el hueco del acceso al aparcamiento forme parte de la composición general de los huecos del resto de fachada y que los materiales utilizados en la carpintería de estos elementos reúnan las mismas características que las carpinterías del resto de huecos de la fachada:

- i. En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a), con la condición de ocupación regulada en el artículo 2.3.5.
- ii. Bajo espacios libres privados con la condición de ocupación regulada en el artículo 2.3.5; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

c. Tco. 1 a.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en plantas baja y deberán contar con accesos desde la vía pública.

d. Tof.2.- Locales de oficina.

Sólo podrán ubicarse en planta baja.

e. Equipamiento.

Se admiten en planta baja y planta primera. Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo. En los edificios que se destinen total o parcialmente a guardería, además de cumplir con la normativa específica establecida para este tipo de instalaciones por la administración competente en materia de educación.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

Art. 5.2- Aparcamientos.

Todos los edificios catalogados y no catalogados que se incluyen en el ámbito del presente Plan Especial de Protección PEP-EBIC 02 quedarán eximidos de la obligatoriedad de la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Art. 5.3.- Condiciones funcionales y de uso de las edificaciones catalogadas.

1. El uso dominante de los edificios catalogados será el unifamiliar y compatible el plurifamiliar existente.
2. Los usos compatibles con el uso unifamiliar serán los almacenes compatibles con la vivienda, el terciario de pequeños comercios y locales de oficinas compatibles con la vivienda situados en la planta baja del edificio, en los términos previstos en el artículo 5.1 5c de las presentes normas. También se permiten los usos dotacionales en edificios de uso exclusivo.
3. Estas edificaciones quedarán eximidas de la obligatoriedad de la reserva de plaza de aparcamiento por vivienda. No obstante se permite el aparcamiento privado cuando la instalación de este uso no resulte incompatible con el mantenimiento y conservación de los elementos protegidos que han determinado su nivel de protección por este PEP-EBIC 02.

Art. 5.4.- Condiciones particulares de los espacios libres de uso privado.

Se grafían en el Plano O-02c Régimen urbanístico aquellos patios de parcela vinculados a edificación que deben destinarse a espacios libres de uso privado. En estos patios una superficie igual o superior al 50% del espacio libre de parcela deberá estar formada por tierra natural, destinado a jardín y evitando su pavimentación.

TITULO SEXTO: REGULACIÓN DEL ENTORNO URBANO.

Capítulo Único: Generalidades

Art. 6.1. Condiciones generales.

En la formulación y redacción de un proyecto técnico cuyo objeto sea la intervención total o parcial en los espacios libres o viales del PEP-EBIC 02 se atenderán los siguientes criterios:

- Mantener la convivencia de los tránsitos rodados y peatonales, con prioridad para los viandantes, suprimiendo los desniveles entre calzadas y acedas y delimitando las zonas de uso exclusivo para viandantes con bolardos retractiles.
- Potenciar la influencia que la urbanización del espacio público tiene en la contemplación del Bien de Interés Cultural Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar.
- Redefinir la dimensión y calidad de los elementos de urbanización, los cruces y el mobiliario para recuperar nuevos espacios públicos.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

- Entender que forma parte de un proyecto unitario que afecta a todo el ámbito del Plan, mediante la utilización de materiales y elementos de urbanización similares.
- Utilizar los materiales y mobiliario urbano de forma respetuosa con las dimensiones y escala del espacio urbano del centro histórico de Campanar, caracterizado por unas dimensiones reducidas que hacen recomendable un uso moderado de ambos –materiales y mobiliario urbano-.
- Diseñar el alumbrado público de modo que afecte lo menos posible a las edificaciones, limitando el uso de las luminarias de brazo mural a favor de otro tipo de luminarias que no se anclen en los muros de las edificaciones.
- Diseñar las pendientes de las calles y plazas de forma que el agua no se acumule junto a las edificaciones del Plan Especial de Protección, evitando la aparición de humedades.
- Racionalizar el paso de las instalaciones de forma que causen el menor impacto visual posible y no afecten a las edificaciones del Plan Especial de Protección.

Art. 6.2.- De las alineaciones y estructura viaria.

1. El trazado de las alineaciones de las calles y plazas es el que se expresa en el Plano de Ordenación O-02c correspondiente. El PEP-EBIC 02 mantiene con carácter general las alineaciones y parcelaciones históricas existentes.
2. En los proyectos de estructuración de circulación o tráfico del ámbito del PEP-EBIC 02 se priorizará el uso peatonal, el transporte público y la dotación de estacionamiento para residentes, con el fin de evitar al máximo las afecciones del tráfico rodado en el ámbito protegido.

En todos estos espacios se regulará la asignación de uso y ocupación teniendo particularmente en consideración el mantenimiento de las prácticas rituales o simbólicas tradicionales.

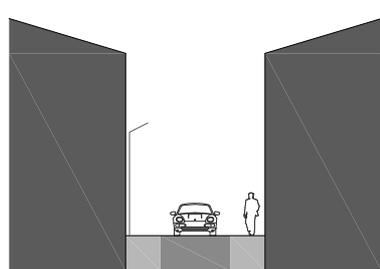
Art. 6.3.- Condiciones de intervención en los Espacios Libres y Viarios.

1. En particular, los proyectos de intervención sobre los espacios libres y viarios del ámbito del PEP-EBIC 02 deberá tener en cuenta la siguiente estructura viaria:

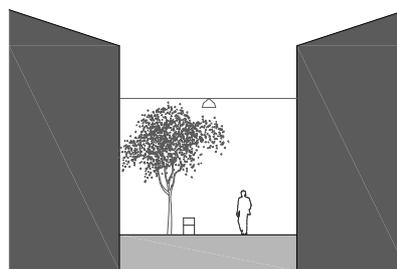
Se distinguen 2 tipologías de calles en función de su dedicación en mayor o menor medida a la circulación rodada o a los peatones. Estas dos tipologías que se representan en el plano de Ordenación O-03 son las siguientes:

- i. Tipo A “Circulación rodada”: con un carril en una dirección y aceras a ambos lados. La calzada y acera se diferencian mediante el uso de materiales distintos, aunque no existe desnivel entre ellas. En las pocas calles que por su dimensión permiten el aparcamiento de vehículos a un lado, se señalará la zona que se acondicione para este uso.
- ii. Tipo B “Área peatonal con tráfico rodado controlado”: uso exclusivo de peatones sin diferenciación entre calzada y aceras. No está permitido aparcar y el paso de vehículos está restringido a los vecinos para entrar en sus aparcamientos y está controlado mediante bolardos retractiles.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN



TIPOLOGÍA A



TIPOLOGÍA B

Igualmente, se habilitará estacionamiento para bicicletas en las áreas de mayor concentración.

2. En los proyectos de urbanización o reurbanización se utilizarán materiales naturales acordes con el ambiente, quedando prohibidos los que imiten a estos como los hormigones impresos. En la selección de materiales se extremará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y seguridad de utilización.
3. Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones irán necesariamente rebajados, con pavimentos antideslizantes, para permitir el paso de inválidos, coches de niños y carritos.
4. El mobiliario urbano también deberá integrarse en el ambiente estético del ámbito, sin que eso suponga la renuncia a la contemporaneidad.
5. La plantación de especies vegetales quedará restringida a aquellos lugares en los que el espacio disponible permite su colocación en condiciones adecuadas.

Se admite la utilización de plantaciones vegetales en jardineras, maceteros o terreras de cerámica, gres, piedra natural o fundición. En todo caso, estos elementos serán acordes con el mobiliario urbano escogido.

Art. 6.4.- Áreas de Diseño Urbano.

1. Se grafían en el Plano O-03 las siguientes áreas que, por sus dimensiones y situación requieren un tratamiento especial:
 - El Área de Diseño Urbano nº 1 coincidente con la Plaza de la Iglesia que caracteriza en gran medida el paisaje urbano del centro histórico de Campanar y su relación con el Bien de Interés Cultural.
 - El Área de Diseño Urbano nº 2 situado entre la calle Dragaminas y la calle Grabador Enguïdanos.
2. Para el Área de Diseño Urbano nº 1 se establecen las siguientes condiciones particulares:
 - La presencia de la Iglesia de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar constituye la esencia patrimonial del lugar y debe ser la característica principal para la recalificación del área.
 - La articulación de la plaza con las calles existentes y con la urbanización de éstas.
 - La importancia de las edificaciones que configuran y delimitan el espacio de la plaza.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

- El acceso de vehículos de emergencia en caso de necesidad.
3. Para el Área de Diseño Urbano nº 2 se establecen las siguientes condiciones particulares:
- Los proyectos de intervención y las actuaciones deberán mantener el carácter de espacio libre del ámbito evitando edificaciones que obstruyan o minusvaloren el potencial del espacio.
 - Potenciar la visión y el diálogo entre la Torre Campanario de la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de Campanar y la Alquería Pallardó.
 - Estructuración del espacio a través de creación de recorridos peatonales y visuales que ofrezcan al paseante los diferentes puntos de vista sobre los edificios catalogados y el Bien de Interés Cultural.

Art. 6.5.- De las instalaciones.

1. En los proyectos de obras de reurbanización o de nueva urbanización que se acometan en el ámbito de este PEP-EBIC 02 se dispondrá que toda instalación urbana se canalice subterráneamente, quedando expresamente prohibido el tendido de redes aéreas o adosadas a las fachadas.

Se realizarán canalizaciones enterradas y registrables para la conducción de los elementos de la red de suministro y servicio, como agua potable, energía eléctrica, telefonía, voz y datos, alumbrado público, alcantarillado y evacuación de aguas pluviales.

2. Las antenas de telecomunicación y dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o de parte del conjunto.

Art. 6.6.- De las redes de suministro y alumbrado público.

1. La nueva red de saneamiento que se proyecte en el ámbito del Plan Especial de Protección será de tipo separativo, con canalizaciones independientes para las aguas residuales y para las pluviales. Todas las acometidas domiciliarias y las de imbornales se conectarán a la red a través de pozos de registro.
2. La actual red de Baja Tensión aérea grapada en fachadas será sustituida por una red de suministro enterrada.
3. La red de alumbrado público discurrirá en canalización corrida enterrada paralela a la red de suministro eléctrico. El paso de la línea enterrada al exterior se producirá mediante conducción a pared, registro gotero de fundición o protección bajo tubo de acero hasta la luminaria.

Se utilizarán luminarias que afecten lo menos posible a las edificaciones, limitando el uso de las luminarias de brazo mural a favor de otro tipo de luminarias que no se anclen en los muros de las edificaciones.

La distribución de los puntos de luz se establecerá con carácter regular, compatible con la disposición tanto de los huecos de fachada, como del arbolado existente.

El alumbrado monumental sobre la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Misericordia de Campanar evitara soluciones de alumbramiento invertido –de suelo a cielo- así como figuraciones espectaculares ajenas al carácter del edificio.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

4. Los registros de las canalizaciones descritas en los apartados anteriores se dispondrán con la debida atención a su buena colocación con los pavimentos y a la regularidad geométrica de sus alineaciones, de manera que contribuyan eficazmente a la recualificación ambiental.

Art. 6.7.- Protección del patrimonio arbóreo.

1. Respecto de los grados de protección del patrimonio arbóreo existente en el ámbito, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del plan General de Valencia art. 3.82 y a la Ley 4/2006, de 19 de mayo de Patrimonio Arbóreo Monumental de la Comunidad Valenciana o en su defecto a las determinaciones específicas de la normativa urbanística y patrimonial aplicables y a las previsiones del PGOU de Valencia.
2. El arbolado existente, deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total; siendo precisa para la transformación o cambios de cultivos arbóreos, talas o replantaciones, la previa solicitud de licencia, al Ayuntamiento.
3. Toda solicitud de licencia de obras para proyecto de intervención, edificación o derribo en suelo urbano llevará ubicados, en las parcelas afectadas, los árboles que contuviera, la posición exacta, especie, edad y proyección en planta de sus ramas, todo ello acompañado por un reportaje fotográfico.
4. El abandono o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido dará lugar a infracción urbanística, con las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar; siendo obligado, en cualquier caso, plantar tantos nuevos árboles, de igual especie, como los talados, dejados secar o arrancados sin licencia.

TITULO SEPTIMO: REGULACIÓN DE LA PUBLICIDAD.

Capítulo Único: Generalidades

Art. 7.1.- Publicidad en el ámbito del PEP-EBIC 02.

1. La regulación de la publicidad y señalación afecta a todo el ámbito protegido objeto de este PEP-EBIC 02, incluidos los edificios catalogados, los edificios no catalogados, los servicios públicos o dotaciones y espacios libres y viarios.
2. Se permite la publicidad en el ámbito del presente Plan en los siguientes términos:
 - Mediante autorización municipal, la publicidad que se deriva de las actividades cívicas, culturales o eventos festivos, de manera ocasional, reversible y por tiempo limitado durante el plazo acorde con la celebración.
 - La publicidad que se inserte en mobiliario urbano de titularidad o concesión pública siempre que se limite el tamaño de los elementos a una superficie que no supere el metro cuadrado y se controle, respecto de su ubicación, la no afección a las visuales hacia los bienes inventariados.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

- En los edificios incluidos en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y Monumental del PEP-EBIC 02, y mediante autorización municipal, se permite la colocación de rótulos que tenga por objeto difundir el carácter histórico artístico del edificio o las actividades culturales o de restauración que en el mismo se realicen.
 - El Ayuntamiento podrá delimitar o habilitar las paredes, muros, mamparas o paneles colocados a tal fin, en los que se permita la fijación de elementos publicitarios con fines electorales o de actividades municipales con carácter exclusivo.
 - En las obras de rehabilitación, reforma o nueva construcción, mediante autorización municipal, se permite la instalación de lonas o tejidos protectores de fachadas que sean de aspecto neutro y uniforme, de gramaje que permita la mayor transparencia posible, sin que sean aceptables otras grafías o rotulaciones que las determinadas por las ordenanzas municipales para la identificación legal de las actuaciones, salvo que reproduzcan impresos en ella y a escala real, las fachadas que cubren, en cuyo caso se permite la incorporación, de manera discreta y en extensión inferior al 30 % de la superficie, de identificaciones o mensajes publicitarios.
3. No se considera publicidad a los efectos del presente apartados los indicadores y la rotulación que sean identificativos de las marcas corporativas y de la actividad que se desarrolle en los edificios incluidos en el ámbito. En este caso el PEP-EBIC 02 establece las siguientes normas reguladoras que garantizan la integración armónica de estos elementos en los edificios y en el paisaje del conjunto:
- En los edificios no incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y en los incluidos en el Catálogo dentro del nivel parcial y ambiental se permite la instalación de indicadores y la rotulación de establecimientos que sean identificativos de las marcas corporativas y de la actividad que en ellos se desarrolle, siempre que los rótulos se inserten en los huecos de planta baja, se sitúen en el plano interior del hueco, dejando libres las jambas y los dinteles correspondientes.
 - Los anuncios no ocultarán ningún elemento ornamental o característico de la composición de la fachada y se deberán ajustar y adecuar a las condiciones ambientales del entorno, sin que modifiquen sus condiciones de percepción.
 - Su superficie no excederá de un metro cuadrado.
 - Además de los anteriores podrán permitirse los indicadores que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de los huecos de planta baja.
 - En los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos dentro del nivel integral solo podrán permitirse indicadores que se integren formalmente en el acristalamiento de los huecos de planta baja.
4. Para la instalación de estos elementos en los edificios permitidos se requerirá la solicitud de licencia, para lo que se exigirá la presentación de un proyecto reducido, composición fotográfica u otro sistema de representación en el que quede perfectamente definida la inclusión del elemento publicitario en el edificio y en el entorno en relación con el BIC y su afección.
5. La publicidad que no reuniese los requisitos anteriores quedará fuera de ordenación desde la fecha de entrada en vigor del presente Plan Especial de Protección no pudiendo renovar la licencia anual de instalación.

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

6. En obras de reforma de edificios con publicidad fuera de ordenación se exigirá su supresión o corrección de acuerdo con la normativa contenida en el presente Plan.
7. La solicitud de licencia para la instalación de publicidad se considerará obra menor y la instalación sin licencia o el mantenimiento de la misma fuera de ordenación será constitutivo de infracción urbanística, procediéndose acorde con las obras sin licencias.
8. Para los inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural o Bienes de Relevancia Local se estará a lo dispuesto en la Ley 4/1998, de Patrimonio Cultural Valenciano.
9. Sin perjuicio de lo anterior, en lo no previsto por el presente Plan Especial respecto del régimen de implantación de publicidad en el ámbito del mismo, se estará a lo dispuesto en la correspondiente Ordenanza Municipal sobre Publicidad del municipio de Valencia.

TITULO OCTAVO: CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Capítulo Único: Delimitación del Área de protección arqueológica y regulación de las actuaciones

Art. 8.1.- Áreas de protección arqueológica.

En el plano de ordenación O-04b Afecciones Patrimoniales. Niveles de protección. Áreas arqueológicas se define el área de vigilancia arqueológica delimitada en el ámbito de actuación del presente PEP-EBIC 02. El área de vigilancia arqueológica, AVA coincide con la superficie del ámbito completo del plan especial. La zona definida integra el tejido urbano, el espacio libre público y la alquería de Pallardo hasta el trazado de la línea de la acequia de Rascaya.

Art. 8.2.- Actuaciones arqueológicas.

1. Cualquier actuación arqueológica definida en el artículo 59 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano requerirá, al margen de la correspondiente autorización por parte del Ayuntamiento de Valencia, la autorización expresa de la Conselleria competente en materia de protección del patrimonio.
2. El Ayuntamiento no otorgará licencia municipal alguna para excavación o remociones de tierras con fines arqueológicos sin que previamente se haya acreditado la obtención de la autorización para el desarrollo de estas actuaciones arqueológicas y por parte de la Conselleria competente en materia de protección del patrimonio
3. Toda actuación arqueológica que se realice sin la correspondiente autorización, tanto municipal, como autonómica, o sin sujeción a los términos de ésta, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad, en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de bienes arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la administración será considerada ilegal.

Tanto la Conselleria competente en materia de protección del patrimonio, en ejercicio de sus competencias, como el Ayuntamiento de Valencia podrán ordenar en los citados casos la paralización inmediata de la actuación o de la obra, acordando la incautación de todos los objetos y

NORMAS URBANÍSTICAS Y DE PROTECCIÓN

bienes hallados, sin perjuicios de las sanciones que en su caso correspondieran de acuerdo con la normativa aplicable.

Art. 8.3.- Actuaciones arqueológicas previas a la ejecución de obras en áreas de protección arqueológicas o paleontológicas.

1. Toda licencia de obras u otro tipo de intervenciones o actividades que impliquen remoción de tierras, sean públicas o privadas, en las áreas de protección arqueológica que define este PEP-EBIC 02, exigirá previamente a su concesión la obtención de la correspondiente autorización por parte de la Conselleria competente en materia de protección del patrimonio.
2. La solicitud de autorización de estas actuaciones requiere la aportación de un estudio previo suscrito por técnico competente en el que se justifiquen los efectos que las actuaciones pudieran causar en los restos de esta naturaleza.
3. Dicho estudio será remitido por el Ayuntamiento a la Conselleria competente en materia de protección del patrimonio, para que emita la autorización preceptiva que exige la Ley 4/1998, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural, donde podrá imponer las condiciones a las que deberá ajustarse la obra, intervención o actividad a realizar.
4. El Ayuntamiento no podrá conceder ninguna licencia autorizando estas actuaciones en las áreas de protección arqueológica sin que previamente se haya obtenido la citada autorización.
5. Los actos de intervención realizados en estas zonas contraviniendo las exigencias previstas en este precepto se considerará ilegales y les resultará de aplicación las previsiones establecidas en el artículo 2.17.

Art. 8.4.- Actuaciones arqueológicas en obras ya iniciadas fuera de las áreas de protección arqueológica.

1. Si con motivo de la realización de reformas, demoliciones, transformaciones o excavaciones en inmuebles no comprendidos en zonas de protección arqueológicas, aparecieran restos de esta naturaleza o indicios de su existencia, el promotor, el constructor y el técnico de las obras estarán obligados a suspender de inmediato los trabajos y a comunicar el hallazgo al Ayuntamiento y a la Conselleria competente en materia de protección del patrimonio.
2. Los trabajos no podrán reiniciarse hasta que los mismos sean autorizados por la Conselleria competente, de conformidad con las previsiones citadas en el artículo anterior.

Valencia, marzo 2011, modf. julio 2013

El equipo redactor:

Fdo. Inés Esteve Sebastián
arquitecta